



VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA FINANČÍ

Srovnání stavebního spoření a hypotečních úvěrů v České republice  
Comparison of Building Saving and Mortgages in the Czech Republic

Student: Petra Labajová  
Vedoucí bakalářské práce: Ing. Josef Novotný, Ph.D.

Ostrava 2015

## Zadání bakalářské práce

Student:

**Petra Labajová**

Studijní program:

B6202 Hospodářská politika a správa

Studijní obor:

6202R010 Finance

Téma:

Srovnání stavebního spoření a hypotečních úvěrů v České republice  
Comparison of Building Saving and Mortgages in the Czech Republic

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
  2. Charakteristika produktů pro financování vlastního bydlení
  3. Vývoj hypotečních úvěrů a stavebního spoření v České republice
  4. Komparace vybraných forem financování vlastního bydlení
  5. Závěr
- Seznam použité literatury  
Seznam zkratk  
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce  
Seznam příloh  
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

POLOUČEK, Stanislav. *Peníze, banky, finanční trhy*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. 414 s. ISBN 978-80-7400-152-9.

RADOVÁ, J., P. DVOŘÁK a J. MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. 8. vyd. Praha: Grada, 2013. 304 s. ISBN 978-80-247-4831-3.


SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 4. vyd. Praha: Grada, 2005. 123 s. ISBN 80-247-1097-8.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.


Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Josef Novotný, Ph.D.**

Datum zadání: 21.11.2014

Datum odevzdání: 07.05.2015

  
Ing. Iveta Ratmanová, Ph.D.  
vedoucí katedry



  
prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová  
děkanka fakulty

„Prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně.“

V Ostravě dne 7. 5. 2015

Podpis studenta.....*Lebajová Petra*

Zde bych chtěla poděkovat panu Ing. Josefu Novotnému, Ph.D., vedoucímu mé bakalářské práce za odborné vedení, vstřícný přístup, připomínky a za jeho čas.

## Obsah

<b>1. Úvod .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Charakteristika produktů pro financování vlastního bydlení.....</b>	<b>7</b>
<b>2.1 Stavební spoření.....</b>	<b>7</b>
2.1.1 Spoření .....	8
2.1.2 Hodnoticí číslo .....	8
2.1.3 Úvěry.....	9
2.1.4 Smlouva o stavebním spoření .....	10
2.1.5 Státní podpora .....	11
2.1.6 Daňová úspora.....	12
2.1.7 Stavební spořitelny.....	12
2.1.8 Asociace českých stavebních spořitelen (AČSS).....	13
<b>2.2 Hypoteční úvěr .....</b>	<b>13</b>
2.2.1 Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru .....	14
2.2.2 Úvěrová způsobilost.....	14
2.2.3 Splácení úvěru.....	15
2.2.4 Hypoteční zástavní listy .....	18
2.2.5 Úroková sazba.....	18
2.2.6 Státní podpora .....	20
2.2.7 Uzavření úvěrové smlouvy a čerpání úvěru .....	21
2.2.8 Kontrola dodržování úvěrové smlouvy .....	21
2.2.9 Hypoteční banky .....	21
<b>3. Vývoj hypotečních úvěrů a stavebního spoření v České republice .....</b>	<b>23</b>
<b>3.1 Vývoj stavebního spoření.....</b>	<b>23</b>
3.1.1 Stavebního spoření v České republice .....	23
3.1.2 Státní podpora .....	24
3.1.3 Novelizace.....	27
3.1.4 Současnost.....	27
<b>3.2 Vývoj hypotečních úvěrů .....</b>	<b>28</b>
3.2.1 Hypoteční úvěry v České republice .....	28
3.2.2 Státní podpora .....	30
3.2.3 Současnost.....	31
<b>4. Komparace vybraných forem financování vlastního bydlení.....</b>	<b>33</b>

4.1.1 Popis klientů.....	33
4.1.2 Vstupní data .....	34
<b>4.2 Varianta 1 - Refinancování úvěrů obou manželů .....</b>	<b>40</b>
<b>4.3 Varianta 2 - Refinancování překlenovacího úvěru.....</b>	<b>42</b>
4.3.1 Varianta 2 + splacení řádného úvěru naspořenými penězi.....	42
4.3.2 Varianta 2 + doplacení řádného úvěru u Raiffeisen stavební spořitelny .....	43
<b>4.4 Varianta 3 - Pokračování ve splácení u Raiffeisen stavební spořitelny .....</b>	<b>44</b>
<b>4.5 Srovnání.....</b>	<b>45</b>
<b>5. Závěr .....</b>	<b>50</b>
Seznam použité literatury.....	52
Seznam zkratk .....	56
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce	
Seznam příloh	
Přílohy	

## 1. Úvod

Otázka bydlení je základní potřebou člověka a řeší ji každý z nás, ale samotné financování vlastního bydlení je pro většinu lidí životní investicí. K finančním produktům pro financování vlastního bydlení patří mimo samofinancování, hypoteční úvěry a stavební spoření. Právě finanční produkty jako hypoteční úvěr a stavební spoření neodmyslitelně patří k financování bydlení, pokud nemáme dostatek svých finančních zdrojů. V současné době je na trhu výběr z velkého množství bank, spořitelen a jejich nabízených finančních produktů. Banky se svými hypotečními úvěry konkurují stavebním spořitelnám a v současné době nabízí velmi nízké úrokové sazby. Proto je důležité se správně rozhodnout a zvolit nejvýhodnější způsob financování svého bydlení. Při volbě správného finančního produktu je možné ušetřit peněžní prostředky a tyto prostředky využít pro jiné účely.

Cílem bakalářské práce je posouzení možností a výběr nejvhodnější varianty refinancování překlenovacího úvěru a řádného úvěru ze stavebního spoření, kterými je financováno pořízení rodinného domu.

Bakalářská práce je rozdělena do pěti kapitol, z nichž první kapitola je úvod a poslední kapitolu tvoří závěr. V druhé kapitole je popsána charakteristika stavebního spoření a hypotečního úvěru. Stavební spoření a hypoteční úvěry jsou nejčastěji využívanými finančními produkty k financování bydlení. První polovina druhé kapitoly se zabývá charakteristikou stavebního spoření. Popisuje podmínky nutné k získání úvěru ze stavebního spoření, nebo podmínky k čerpání státní podpory nebo daňové úspory. Zmíněny zde jsou i finanční instituce, které nabízí stavební spoření a úvěry ze stavebního spoření. Druhá polovina, druhé kapitoly charakterizuje hypoteční úvěry. Je zde popsán postup výpočtů, ze kterých vychází výpočty ve čtvrté kapitole, státní podpora, daňová úspora nebo postup pro uzavření úvěrové smlouvy.

Ve třetí kapitole se bakalářská práce zabývá vývojem stavebního spoření a hypotečních úvěrů v České republice. Od kdy v České republice instituce tyto finanční produkty nabízejí a jak se v letech měnily a vyvíjely. Je zde popsán i vývoj státní podpory nebo novelizace zákonů v jednotlivých letech. Konec třetí kapitoly popisuje současnou situaci finančních produktů na trhu.



Stěžejní kapitolou je kapitola čtvrtá, ve které je řešen cíl bakalářské práce. Vybraní klienti chtějí porovnat možnosti financování jejich rodinného domu a vybrat pro ně nejvhodnější variantu. Porovnáván je jejich současný způsob financování rodinného domu s možným refinancováním k 1. 8. 2015 a následně výběr nejvýhodnější varianty. V úvodu této kapitoly jsou popsáni klienti, vstupní data potřebná ke srovnání a dále jednotlivé varianty financování bydlení, které budou v závěru čtvrté kapitoly vypočítány a porovnávány. Výpočty těchto variant vychází ze vzorců, uvedených ve druhé kapitole. Na konci čtvrté kapitoly jsou porovnávány jednotlivé varianty financování rodinného domu a je vybrán nejvhodnější způsob financování pro zvolené klienty. Varianty financování jsou porovnávány bez daňové úspory i s daňovou úsporou.

## 2. Charakteristika produktů pro financování vlastního bydlení

K nejvýznamnějším aktivním obchodům bank patří úvěrové obchody, které se objevují na straně aktiv v rozvaze banky. Pokud nemáme dostatek svých finančních zdrojů, tak právě finanční produkty jako hypoteční úvěr a stavební spoření patří neodmyslitelně k financování vlastního bydlení. Právě tyto dva produkty budou popsány v této kapitole, která je zaměřena na jejich charakteristiku, zásady fungování a základní principy, které jsou nutné znát k jejich porovnání. V první části se kapitola zaměří na stavební spoření a v druhé části na hypoteční úvěr.

### 2.1 Stavební spoření

Stavební spoření má již dlouholetou historii zejména v Německu, kde první stavební spořitelna byla založena roku 1885. Jeho základní myšlenka i jeho pravidla pocházejí ale z Anglie, kde první stavební spořitelna vznikla již v roce 1775. V Německu došlo k rozvoji stavebního spoření až během poválečné obnovy, v letech 1924 - 1929. První zásadní změnou bylo na konci třicátých let zavedení kritéria pro získání úvěru, tzv. hodnotící číslo. Do té doby se rozhodovalo o poskytnutí úvěru losováním. V roce 1973 vstoupil v platnost zákon o stavebním spoření, kterým byl vytvořen jednotný rámec pro podnikání v této oblasti.

Stavební spoření je v České republice upraveno zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a o státní podpoře stavebního spoření. Rozumí se jím *přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření a poskytování příspěvku („státní podpory“) účastníkům stavebního spoření*. Dále je stavební spoření upravováno zákony č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů a č. 21/1992 Sb., zákon o bankách.

Účastníky stavebního spoření mohou být fyzické osoby s trvalým pobytem v České republice a přiděleným rodným číslem nebo právnické osoby se sídlem v České republice a přiděleným identifikačním číslem. Uzavřením smlouvy se zavazují měsíčně spořit dohodnutou částku a zároveň jim vzniká nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Stavební spoření je bezpečným produktem, peníze na účtu stavebního spoření jsou ze zákona pojištěny do výše 100 000 Eur. Stavební spoření je alternativou hypotečního úvěru, využívá ale jiný způsob řízení aktiv a pasiv, který se odlišuje od způsobu v klasických bankách.

Stavební spoření má dvě fáze - fázi spořicí a úvěrovou. Ve spořicí fázi je povinen účastník stavebního spoření pravidelně spořit částku, kterou má sjednánu ve smlouvě

o stavebním spoření. Stavební spořitelna tak získává prostředky pro poskytování úvěrů. Ve druhé fázi má účastník nárok na úvěr ze stavebního spoření, pokud splní podmínky první fáze. Povinnost účastníka po určitou dobu spořit, není podmínkou u překlenovacího úvěru.

### 2.1.1 Spoření

Spoření je velice výhodným způsobem ukládání peněz, když nepotřebujeme řešit bydlení ihned, ale plánujeme jeho realizaci až za pár let. Spoření trvá minimálně šest let a můžeme ukládat jakoukoli částku od 100,- Kč. Sazba úroků, kterou nám spořitelna stanoví je stejná po celou dobu spoření. Úroky jsou osvobozeny od daně z příjmů fyzických osob.

Peníze, které klient naspoří, může využít na cokoli, ale samotný úvěr je spojen s pořízením či modernizací bydlení. Využít jej může ale i na financování bytových potřeb blízkých osob, ke kterým patří příbuzní v řadě přímé. Pokud klient nemá naspořenou dostatečnou částku, nemůže mu být přidělen řádný úvěr. Spořitelna půjčí klientovi jen rozdíl mezi stanovenou cílovou částkou a sumou naspořených peněz klienta. Doba splácení závisí na volbě spořitelny a variantě spoření.

V rámci stavebního spoření dochází k pravidelným úložkám na konci úrokového období. Pro vyčíslení naspořené částky  $S$  na konci jednoho roku použijeme vzorec,

$$S = m \cdot X \cdot \left( 1 + \frac{m-1}{2 \cdot m} \cdot i \right), \quad (2.1)$$

kdy  $m$  je počet úložek za úrokové období,  $X$  je velikost jedné úložky,  $i$  je úroková sazba příslušná úrokovacímu období. Naspořenou částku  $S$  za celou dobu spoření vypočítáme vzorcem,

$$S = m \cdot X \cdot \left( 1 + \frac{m-1}{2 \cdot m} \cdot i \right) \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i}, \quad (2.2)$$

kdy  $m$  je počet úložek za úrokové období,  $X$  je velikost jedné úložky,  $i$  je úroková sazba příslušná úrokovacímu období,  $n$  je počet let.

### 2.1.2 Hodnotící číslo

Hodnotící číslo je parametr stanovený stavební spořitelnou, ovlivňující vznik nároku na úvěr ze stavebního spoření. Představuje také ukazatel toho, jak dlouho a jakými částkami bude účastník spořit. Stavební spořitelna si ve svých podmínkách stanoví, jaké hodnoty musí hodnotící číslo klienta dosáhnout, aby klient získal nárok na úvěr ze stavebního spoření. Podle

výše hodnotícího čísla se stanovuje pořadí, přednost na přidělení cílové částky mají smlouvy s vyšším hodnotícím číslem.

Stavební spořitelny používají různé vzorce pro výpočet, ale nejčastěji se hodnotící číslo (HČ) vypočítává z úroků,

$$HČ = A \cdot \frac{\text{úroky}}{\text{cílová částka}}, \quad (2.3)$$

kde  $A$  představuje parametr, pomocí něhož je nastavena rychlost, za jak dlouho účastník dosáhne stanoveného hodnotícího čísla a tím i přidělení cílové částky. Hodnotící číslo se také vypočítává ze zůstatku na účtu,

$$HČ = A \cdot \frac{\sum Z_i t}{\text{cílová částka}}, \quad (2.4)$$

kde  $A$  představuje parametr, pomocí něhož je nastavena rychlost, za jak dlouho účastník dosáhne stanoveného hodnotícího čísla a tím i přidělení cílové částky,  $Z$  odpovídá zůstatku na účtu  $i$ -tého období a  $t$  odpovídá délce období.

### 2.1.3 Úvěry

Úvěry ze stavebního spoření mohou být ze zákona použity pouze na bytové potřeby a tuto podmínku kontroluje ministerstvo financí. Úvěry poskytují spořitelny z naspořených vkladů účastníků. Při žádosti o úvěr musí klient doložit potvrzení o příjmech svých, případně manžela nebo manželky, které nesmí být starší než jeden měsíc. Podnikatelé dokládají daňové přiznání za poslední rok, potvrzení o zaplacení daně, čestné prohlášení, že nemá nedoplatky u finančního úřadu, správy sociálního zabezpečení či zdravotní pojišťovny. Dále musí být doložen vztah účastníka k nemovitosti, kterou chce financovat a doklad prokazující realizaci konkrétního účelu podle zákona. Například kupní smlouva, stavební povolení, výpis z katastru nemovitostí, nájemní smlouvu nebo potvrzení o členství v bytovém družstvu. Úvěr je vyplacen až po uzavření smlouvy.

### Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr je určen pro ty, kteří nenaspoří cílovou částku, potřebují si vzít úvěr a nesplňují podmínky pro uznání řádného úvěru. Tedy nemají naspořeno alespoň 40 % cílové částky. Na překlenovací úvěr nemá automaticky nárok každý, bývá dražší než řádný úvěr a poskytován do výše cílové částky. Jsou zde vyšší úrokové sazby, které se můžou v průběhu

splácení měnit. Překlenovací úvěr může být nižší nebo roven cílové částce, ale nesmí ji převýšit. Účel úvěru je vázán na účely bydlení, stejně jako u řádného úvěru.

Nevýhodou u překlenovacího úvěru je, že klient platí úroky z celé cílové částky a pokud nemá naspořenou minimální částku požadovanou spořitelnou, musí navíc ještě dospořovat. Překlenovací úvěr se nesplácí postupně, ale jednorázově přidělenou cílovou částkou. Je tak zčásti splacen naspořenou částkou i úvěrem ze stavebního spoření. U překlenovacího úvěru požadují spořitelny za předčasné splacení poplatky.

### **Řádný úvěr**

Aby mohl klient získat řádný úvěr, musí mít minimálně naspořeno 30 - 40 % cílové částky a spořitelna mu půjčí zbytek. Ze zákona je minimální doba čekání na úvěr 2 roky. Spořitelna hodnotí klienta podle hodnotícího čísla, v němž se porovnává výše naspořené částky k celkové částce, výši připsaných úroků, délce a variantě splácení.

Podmínkou získání řádného úvěru je spořit v délce minimálně 2 roky, uspořit minimální částku, danou spořitelnou a dosáhnout hodnotového čísla, aby nám spořitelna vůbec úvěr poskytla. Poskytnutý úvěr splácí klient pravidelnými splátkami, jejichž výše je dohodnutá ve smlouvě o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Klient může splatit úvěr i předčasně bez jakýchkoli sankcí. Úvěr musí být zajištěn a toto zajištění závisí na bonitě klienta. U větších úvěrů chtějí spořitelny zástavu nemovitosti nebo zajištění zástavním právem k nemovitosti.

#### **2.1.4 Smlouva o stavebním spoření**

Smlouvu o stavebním spoření uzavírá stavební spořitelna se zájemcem o stavební spoření. Smlouvu představuje formulář, do kterého jsou vyplňovány konkrétní údaje o účastníkovi a jeho parametry. Důležitou součástí smlouvy jsou Všeobecné obchodní podmínky spořitelny (dále jen VOP), které slouží k vymezení základních práv a povinností smluvních stran a popisují nabízený produkt a jeho vlastnosti. VOP schvaluje ministerstvo financí a spořitelny je musí zveřejňovat na svých internetových stránkách.

Smlouva je uzavírána na cílovou částku, která vyjadřuje objem prostředků, které může účastník získat a využít na financování bydlení. Do cílové částky jsou zahrnovány vklady včetně připsaných úroků, státní podpora a hodnota poskytnutého úvěru, pokud o něho účastník bude žádat. Maximální částka tohoto úvěru se bude rovnat rozdílu mezi naspořenou částkou a cílovou částkou. Účastník si volí cílovou částku podle svého uvážení. „*Minimální*

*výše cílové částky se u jednotlivých stavebních spořitelén liší, obvykle se pohybuje mezi 20 000 až 50 000 Kč.*“ (Lukáš, 2014, s. 20)

Ve smlouvě musí být dále uvedena úroková sazba z vkladu i úroková sazba z úvěru. Rozdíl mezi těmito sazbami může být nejvýše tři procentní body. Poplatky za uzavření smlouvy (zhruba 1% cílové částky) a poplatky související s vedením účtu stavebního spoření (zhruba 300 Kč ročně nebo 25Kč měsíčně), které jsou upraveny zákonem.

Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a může být ukončena buď výpovědí, a to u účastníků, kteří nežádají o úvěr nebo splacením úvěru. Při výpovědi jedné ze stran, běží od prvního dne následujícího kalendářního měsíce po dodání výpovědi tříměsíční výpovědní lhůta. Jiné způsoby ukončení mohou být například úmrtím účastníka, zánikem právnické osoby nebo odstoupením od smlouvy jednou ze stran. Tato smlouva zůstává platná po celou dobu splácení úvěru, ale pro poskytnutí úvěru musí být uzavřena i úvěrová smlouva. I zde musí být doloženo, že má účastník dostatečné příjmy na splácení úvěru a je schopný zajistit úvěr.

### **2.1.5 Státní podpora**

Při uzavírání smlouvy musí být uvedeno, zda účastník bude žádat státní podporu. Své rozhodnutí může změnit, ale pouze jednou za kalendářní rok. Jedna osoba může mít současně více uzavřených smluv a na každou žádat státní podporu. *„Státní podporu může získat občan České republiky, občan Evropské unie, kterému byl vydán průkaz nebo potvrzení o pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky nebo fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.“*<sup>1</sup>

Poskytuje se ze státního rozpočtu formou ročních záloh. Maximální roční výše státní podpory je 2000 Kč na jednoho účastníka. Poskytovaná záloha činí 10 % z uspořené částky v kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč. Částka úspor převyšující 20 000 Kč v jednom roce se převádí do následujícího roku spoření v případě, že účastníkem uzavřená smlouva bude obsahovat prohlášení účastníka o přiznání státní podpory. Účastník musí splnit určité podmínky, aby mu byla vyplacena státní podpora. Když si účastník nebude brát úvěr, tak po dobu šesti let nesmí vybírat naspořenou částku ani její část. Stavební spořitelny neumožňují výběr naspořené částky, účastník by musel vypovědět smlouvu. Při výpovědi

---

<sup>1</sup> Zákon č. 96/1993 Sb., § 4

smlouvy před uplynutím šesti let, účastník ztrácí nárok na vyplacení státní podpory. Žádá-li účastník o úvěr tak musí celou naspořenou částku i poskytnutý úvěr použít na bytové potřeby.

### 2.1.6 Daňová úspora

*„Už od roku 1934 si mohli účastníci stavebního spoření část svých úložek odečíst od daňového základu.“* (Lukáš, 2013, s. 14) U stavebního spoření je výhodou možnost odpočtu zaplacených úroků z daňového základu až do výše 300 000,- Kč za rok.<sup>2</sup> Aby klient mohl uplatnit daňové odpočty, musí splnit několik podmínek. Hlavní podmínkou je, že klient splácí řádný nebo překlenovací úvěr ze stavebního spoření a nemovitost, na níž čerpá úvěr vlastní a užívá k trvalému bydlení. O zaplacené úroky se snižuje daňový základ. Výše uhrazených úroků se během splácení postupně snižuje. Na počátku tvoří úroky podstatnou část splátky, a postupným splácením se snižují. Proto se postupně snižují i daňové odpočty.

### 2.1.7 Stavební spořitelny

Stavební spořitelny jsou upraveny zvláštním zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách. Jsou specifickým druhem spořitelny, které jsou oprávněny získávat zdroje pouze formou stavebního spoření. Disponují bankovní licencí na účelový sběr vkladů a účelové poskytování půjček fyzickým i právnickým osobám na řešení jejich bytové situace. Klient uzavírá se stavební spořitelnou smlouvu, která zahrnuje jak podmínky spoření, tak poskytnutí úvěru.

Dočasný přebytek finančních prostředků umísťují stavební spořitelny do snadno likvidních a minimálně rizikových aktiv, dočasný nedostatek finančních zdrojů řeší půjčkami od jiných institucí na finančním trhu. Stavební spořitelny vydělávají peníze prostřednictvím úvěrů, které nabízí a dluhopisů, které vlastní. Svým klientům vyplácejí předem dohodnutý výnos a státní podporu.

V České republice v současné době působí pět stavebních spořitelny.

- Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.,
- Českomoravská stavební spořitelna, a. s.,
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.,
- Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s. a
- Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.

---

<sup>2</sup> Při placení úroků jen po část roku nesmí přesáhnout jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků. Zákon č.586/1992 Sb., o daních z příjmu

Stavební spořitelny jsou sdruženy do Asociace českých stavebních spořitel. Všechny jsou také členy České bankovní asociace, která sdružuje finanční instituce působící na českém trhu, a Evropského sdružení stavebních spořitel.

### **2.1.8 Asociace českých stavebních spořitel (AČSS)**

Byla založena 29. června 2000 a hlavním cílem jejího vzniku byla hlavně ochrana a podpora společných zájmů stavebních spořitel působících v České republice. Po několika letech neformální spolupráce stavebních spořitel vznikla v roce 2006, jako zájmové sdružení právnických osob. *„AČSS se snaží o vytváření optimálního zázemí stavebního spoření a upevňování důvěry občanů ve spolehlivost, funkčnost, stabilitu, kontinuitu a výkonnost sektoru stavebního spoření. Klade důraz především na vytváření příznivých podmínek pro řešení bytových potřeb občanů.“* (Kalabis, 2012, s. 148)

Systém statutárních orgánů asociace tvoří prezidium, předseda a místopředsedové, jež volí ze svého středu na dobu dvou let členové prezidia. Asociace má nyní volené orgány, sídlo i právní subjektivitu, čímž se řadí mezi moderní standardně řízené instituce tohoto druhu.

## **2.2 Hypoteční úvěr**

Patří k nejstaršímu typu úvěru. Poskytování hypotečních úvěrů v České republice i emise hypotečních zástavních listů jsou upraveny zákonem č. 137/2014 Sb., o dluhopisech kterým se mění zákon č. 190/2004 Sb., kterým byly upravovány hypoteční úvěry do 26. dubna 2012. Podle tohoto zákona je hypoteční úvěr upraven jako *„úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.“* Hypoteční úvěry jsou poskytovány občanům, podnikatelským subjektům a municipalitám, ale mohou o něj žádat také cizinci s trvalým pobytem.

Hypoteční úvěr je nejběžnějším typem úvěru určeného k financování nemovitostí, který je poskytován buď na již existující nemovitosti, nebo na nemovitosti, které teprve vzniknou. Obvykle jde o úvěr určený k financování koupě nemovitosti, výstavbě nemovitosti nebo ke koupi podílu na nemovitosti za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků. Je to dlouhodobý úvěr, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti.



Úvěr musí být zajištěn nemovitostí v osobním vlastnictví. Zástavní hodnotu zajištěné nemovitosti si stanoví emitent hypotečních zástavních listů. Hypoteční zástavní listy může emitovat pouze banka podle právního předpisu upravujícího činnost bank v České republice. Tyto emise jsou ve všech zemích přísně regulované. Banky trvají na tom, aby klient ukončil splácení úvěru v produktivním věku. „*U hypotečních úvěrů se doba splatnosti pohybuje v rozmezí 5 – 30 let, nejčastěji však 10 - 20 let.*“ (Šenkýřová, 2010, s. 202) Úvěrová částka zpravidla odpovídá 70 % ceny nemovitosti, ale může být nižší i vyšší. Převoditelnost nemovitosti zatížené hypotékou je, kromě dědictví, omezena a je vázána souhlasem banky. Hypoteční úvěry mohou být poskytnuty i právnickým osobám, ale většina bank v České republice se orientuje na poskytování hypotečních úvěrů fyzickým osobám. Hypoteční úvěry se řadí k nejméně rizikovým produktům bank.

### **2.2.1 Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru**

První kontakt klienta s bankou je, kdy si strany vyjasňují své požadavky a cíle. Předmětem je především výše úvěru, jeho účel, čerpání, splacení a zajištění úvěru. Klient většinou vyplní bankou vytvořený formulář obsahující údaje o klientovi nebo podnikateli, jeho majetkových a finančních poměrech, o výši úvěru, účelu jeho použití, předpokládané termíny čerpání a splácení úvěru, způsob zajištění, údaje o jiných čerpaných úvěrech. Žádost o úvěr tvoří podklad pro zkoumání úvěrové způsobilosti klienta.

### **2.2.2 Úvěrová způsobilost**

Banka posuzuje bonitu klienta podle svých hledisek a jejím cílem je posoudit schopnost v budoucnu splácet poskytnutý úvěr. Čím více je klient bonitní, tím více je banka ochotna mu půjčit. Při žádosti o úvěr, banky požadují po svých klientech potvrzení o příjmech, podnikatelé dokládají daňové přiznání za uplynulé zdaňovací období, potvrzené finančním úřadem. Potvrzení o příjmech nesmí být starší než 30 dní, klient nesmí být ve zkušební době ani ve výpovědní lhůtě a zaměstnavatel klienta uvádí příjmy i srážky ze mzdy. Banka se bude zajímat i o pravidelné výdaje, bude ji zajímat výpis z účtu. Dalšími potřebnými výpisy jsou podklady k jednotlivým účelům úvěru, například návrh kupní smlouvy nebo originální výpis z katastru nemovitostí. Existuje také hypoteční úvěr bez dokládání příjmů, který je určen jen pro podnikatele. Banka jim schválí úvěr na základě jejich čestného prohlášení, že jsou schopni tento úvěr splácet. U tohoto hypotečního úvěru jsou ale výrazně vyšší úrokové sazby i vstupní poplatky.

Banky také využívají úvěrové registry, které obsahují informace o poskytnutých úvěrech, o jejich čerpání a splácení. Naopak registr Solus je databáze subjektů, kteří neplní svoje povinnosti vůči bankám. Pokud by se klient v takovémto registru objevil, banka mu peníze nepůjčí a ani po splacení dluhu není klient z tohoto registru smazán okamžitě.

### 2.2.3 Splácení úvěru

Splácení úvěru (tzv. umořování) probíhá podle předem domluveného splátkového kalendáře, který se také uvádí jako umořovací plán. K jeho sestavení potřebujeme znát splátku (anuitu), úrok a úmor.

Každá splátka úvěru se skládá ze dvou částí,

- splátka úmoru, o kterou se snižuje dluh,
- splátka úroku, který je placen z nesplacené částky dluhu.

**Systém lineární (anuitní)** - Splátky jsou po celou dobu splácení úvěru konstantní, neměnné. Mění se složení splátky, úmor a úrok, kdy úmor roste úměrně k poklesu úroku. Roční anuita se vypočítá prostřednictvím vzorce,

$$a = D \cdot \frac{i}{1 - v^n}, \quad (2.5)$$

kde  $D$  je hodnota úvěru,  $i$  je roční úroková sazba za úrokové období,  $n$  je počet úrokových období v letech,  $v = \frac{1}{1+i}$  diskontní faktor. Upravením vzorce vyjádříme anuitu s častějším připsováním úroků,

$$a = \frac{D \cdot \frac{1}{m}}{1 - \left(\frac{1}{1 + \frac{i}{m}}\right)^n}, \quad (2.6)$$

kde  $D$  je hodnota úvěru,  $i$  je roční úroková sazba za úrokové období,  $m$  představuje počet úrokovacích období za jeden rok,  $n$  je počet období v letech,  $a$  představuje velikost jedné anuitní splátky a  $v = \frac{1}{1+i}$  diskontní faktor. Jaká částka z první anuity připadá na úrok, můžeme vypočítat více způsoby. Následujícím vzorcem vyjádříme částku připadající na úrok, který lze vypočíst dvěma způsoby, a to z výše úvěru nebo z anuity,

$$U_1 = D \cdot i = a \cdot (1 - v^{n-r}), \quad (2.7)$$

kde  $D$  představuje výši úvěru,  $i$  je úroková sazba,  $a$  je anuitní splátka,  $v = \frac{1}{1+i}$  diskontní faktor,  $n$  je počet let a  $r$  vyjadřuje období. Zbývající část anuity připadá na úmor úvěru a ten vypočítáme vzorcem,

$$M = a - U_1 = a - a \cdot (1 - v^{n-r}), \quad (2.8)$$

kdy  $a$  je anuitní splátka,  $U_1$  je částka připadající na úroky,  $v = \frac{1}{1+i}$  diskontní faktor,  $n$  je počet let a  $r$  vyjadřuje období. Výše dluhu na počátku splácení je rovna současné hodnotě anuit a vypočítá se vzorcem,

$$D_0 = a \cdot \frac{1 - v^n}{i}, \quad (2.9)$$

kde  $D_0$  je počáteční hodnota úvěru,  $a$  představuje velikost jedné anuitní splátky,  $i$  je roční úroková,  $n$  je počet úrokových období,  $v = \frac{1}{1+i}$  diskontní faktor.

**Systém progresivní** - Splátky jsou zde rostoucí, úmor roste rychleji než pokles úroku. První roční splátku vypočítáme vzorcem,

$$a_t = D \cdot \frac{i - g}{1 - \left(\frac{1+g}{1+i}\right)^n}, \quad (2.10)$$

kde  $D$  představuje hodnotu úvěru,  $i$  je úroková sazba za úrokové období,  $g$  je tempo růstu,  $n$  je počet úrokových období. Tento vzorec nestačí pro výpočet splátek v následujících letech, splátky v dalších letech vypočítáme jako

$$a_{t+1} = a_t \cdot (1 + g), \quad (2.11)$$

kde,  $a_t$  je anuita v prvním roce a  $g$  představuje tempo růstu. Roční zůstatek úvěru vypočítáme obrácením čitatele a jmenovatele u vzorce (2.10) jako,

$$D = a \cdot \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+i}\right)^n}{i - g}, \quad (2.12)$$

kde  $a$  představuje velikost jedné anuitní splátky,  $i$  je úroková sazba za úrokové období,  $g$  je tempo růstu,  $n$  je počet úrokových období.

**Systém degresivní** - Úmor se zde stanoví pevnou částkou a je po celou dobu splácení konstantní. Úrok stále klesá a celková splátka tak má klesající charakter. Výhodou je, že na

úrocích zde zaplatíme nejméně. K nevýhodě patří, že nejvyšší splátky jsou na počátku splácení úvěru. Splátku (anuitu) vypočítáme vzorcem,

$$a = \frac{D}{n} \cdot [(n - r + 1) \cdot i + 1], \quad (2.13)$$

kde  $D$  představuje výši úvěru,  $n$  počet let splácení,  $r$  vyjadřuje období a  $i$  úrokovou sazbu. Splátka se skládá z úroku a úmoru, pro jejich výpočty použijeme tyto vzorce. Pro úmor za roční období použijeme vzorec,

$$M = \frac{D}{n}, \quad (2.14)$$

kde  $D$  představuje výši úvěru,  $n$  počet let splácení. Pro úrok za roční období použijeme vzorec,

$$U = (n - r + 1) \cdot \frac{D}{n} \cdot i, \quad (2.15)$$

kde  $n$  počet let splácení,  $r$  vyjadřuje období,  $D$  představuje výši úvěru, a  $i$  úrokovou sazbu. Zůstatek dluhu na konci ročního období vypočítáme vzorcem,

$$D = (n - r) \cdot \frac{D}{n}, \quad (2.16)$$

kde  $n$  je počet let,  $r$  je období a  $D$  představuje výši úvěru.

Hypoteční úvěr můžeme splatit jednorázově nebo postupně. U jednorázového splacení splatíme celý úvěr najednou, zatímco u postupného splácení se úvěr splácí postupně v delším období. Probíhá buď jako pravidelné (periodické) nebo nepravidelné splácení.

### Pravidelné splácení

Počet splátek při konstantní anuitě vypočítáme vzorcem,

$$n = \frac{\ln\left(1 - \frac{D \cdot i}{a}\right)}{\ln v}, \quad (2.17)$$

kdy  $D$  je hodnota úvěru,  $i$  je úroková sazba za úrokové období,  $a$  je výše jedné anuity,

$v = \frac{1}{1+i}$  diskontní faktor. Poslední splátku úvěru vypočítáme vzorcem,

$$b = \left(D - a \cdot \frac{1 - v^{n_0}}{i}\right) \cdot (1+i)^{n_0+1}, \quad (2.18)$$

kdy  $D$  představuje hodnotu úvěru,  $i$  je úroková sazba za úrokové období,  $a$  je výše jedné annuity,  $n_0$  je počáteční rok,  $v = \frac{1}{1+i}$  diskontní faktor.

### Nepřavidelné splácení

Výhodou pro dlužníka je, že může splátky přizpůsobit své finanční situaci. To je ale nevýhoda pro banku, protože nemá přehled o platební morálce klienta.

#### 2.2.4 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy byly upravovány zákonem č. 190/2004 Sb., ale od 26. dubna 2012 jsou upravovány zákonem č. 172/2012 Sb., o dluhopisech, ve kterém jsou upraveny jako „dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos (dále jen "závazky z hypotečních zástavních listů") jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí). Součástí názvu tohoto dluhopisu je označení hypoteční zástavní list. Jiné cenné papíry nesmí toto označení obsahovat.“<sup>3</sup> Pro řádné krytí hodnoty hypotečních zástavních listů mohou být použity pouze úvěry, které nepřesahují 70% ceny nemovitosti. Hypoteční zástavní listy jsou cennými papíry, které mají dvojí zajištění – jsou jištěny zástavním právem k nemovitosti dlužníka a za jejich proplacení ručí emitent. Jsou velice bezpečným aktivem z hlediska investorů. Výnosy z hypotečních zástavních listů jsou osvobozeny od daně. V České republice emisi hypotečních zástavních listů může provádět jen banka podle zvláštního právního předpisu.

#### 2.2.5 Úroková sazba

Maximální výši úrokových sazeb může bankám stanovit Centrální banka, která se tím snaží regulovat krátkodobé úrokové míry. Úroková míra je vyjadřována v procentech, zpravidla na roční bázi (p. a.) a vyjadřuje podíl úroku k vypůjčené částce. Úrok představuje cenu zaplacenou dlužníkem věřiteli, za dočasné poskytnutí peněz. Dlužník chce co nejnižší úrok, aby měl co nejmenší náklady, zatímco věřitel se snaží dosáhnout co největšího výnosu ze zapůjčení peněžních prostředků. Úrokové sazby jsou závislé na několika faktorech, ke kterým patří, rizikovost klienta, účel úvěru a výše zajištění úvěru. Rizikovost klienta je popsána v kapitole 2.2.2 v úvěrové způsobilosti.

---

<sup>3</sup> Zákon č. 172/2012 Sb., § 28

K dalšímu faktoru patří účel úvěru, kdy u účelových úvěrů jsou nižší úrokové sazby, protože banka ví, na co klient půjčené prostředky využije, a proto jsou tyto úvěry méně rizikové. Naopak dražší jsou úvěry neúčelové, kdy banka neví, jak s penězi klient naloží. Hypoteční úvěr poskytovaný jako účelový je poskytován na koupi nemovitosti, pozemku, na výstavbu nové nemovitosti, na financování rekonstrukcí, na opravy a modernizace nemovitostí, získání podílu na nemovitosti nebo splacení jiného úvěru poskytnutého na investice do nemovitosti. Během trvání účelového úvěru banka účelnost kontroluje. Pokud by zjistila, že úvěr je čerpán za jiným účelem, než byl stanoven ve smlouvě, může dojít k vypovězení úvěrové smlouvy. U účelových úvěrů banka zpravidla stanovuje nižší úrokové sazby než u bezúčelových úvěrů, u kterých není znám účel použití. Takové úvěry jsou pro banku méně rizikové, když zná účel použití a může ho během čerpání úvěru kontrolovat.

Můžeme zde také nově zařadit **Australskou hypotéku**, která funguje na principu, čím více si klient půjčí peněz, tím menší úrokovou sazbu dostane. U neúčelového hypotečního úvěru na rozdíl od klasického hypotečního úvěru, nemusíme využít prostředky na pořízení nemovitosti, ale můžeme je použít na nákup jakéhokoli zboží, služby nebo začít s nimi podnikání. Například je můžeme využít ke koupi nového auta nebo zaplacení dovolené. Nevýhodou je, že se zde platí poměrně vysoký úrok a při nesplacení úvěru můžeme přijít o zastavenou nemovitost. Výhodou je, že můžeme hypotéku splatit kdykoli, aniž by si banka naúčtovala poplatek. Spotřebitelský úvěr označovaný jako tzv. **Americká hypotéka** je určen pouze lidem, kteří vlastní nemovitost a jsou ochotni ji dát bance do zástavy.

Posledním faktorem ovlivňujícím úrokovou sazbu je výše zajištění úvěru, která je pro banku velice důležitým faktorem. Kdyby banka půjčila klientovi částku v hodnotě nemovitosti, nesla by banka vysoké riziko. Cena nemovitosti by mohla klesnout a banka by tak neměla hypoteční úvěr dostatečně zajištěn. Úvěr by zde byl úročen vysokou úrokovou sazbou. Úvěr zpravidla odpovídá 70% hodnoty nemovitosti.

### **Fixní úroková sazba**

Úroková sazba se liší podle doby fixace, tedy podle doby neměnné úrokové sazby, kterou si klient s bankou předem dohodne. Nejčastěji je to 3, 5 nebo 10 let. Čím je tato doba delší tím více musíme bance zaplatit. Ke konci doby fixace nám banka změní úrokovou sazbu a tím se nám změní výše splátky, s ní i výše úroku a také případné daňové odpočty. Klient má ale taky možnost, na konci období fixace celý úvěr splatit.

## Variabilní úroková sazba

Variabilní úroková sazba se mění podle sazby PRIBOR vyhlášené Českou národní bankou.<sup>4</sup> PRIBOR (Prague InterBank Offered Rate) je pražská mezibankovní úroková sazba, za kterou si půjčují peníze banky mezi sebou. Variabilní úroková sazba se skládá ze sazby PRIBOR a přírážky k ní stanovené. Tato úroková sazba se pohybuje proměnlivě podle vývoje na trhu, proto se mohou splátky lišit během období. Variabilní úrokovou sazbu vypočítáme vzorcem,

$$vús = PRIBOR + marže. \quad (2.19)$$

## Roční procentní sazba nákladů

Roční procentní sazba nákladů známá pod zkratkou RPSN, udává procentní podíl z dlužné částky, který musí dlužník za období jednoho roku zaplatit. Souvisí se splátkami, správou a výdaji spojenými s čerpáním úvěru. Proto je většinou RPSN větší než úroková sazba úvěru. S jeho pomocí lze posoudit výhodnost spotřebitelského úvěru, slouží především k porovnání jednotlivých úvěrů. RPSN se počítá vzorcem,

$$\sum_{k=1}^m C_k (1 + RPSN)^{-t_k} = \sum_{l=1}^m D_l (1 + RPSN)^{-s_l}, \quad (2.20)$$

kde  $m$  je číslo posledního čerpání,  $k$  je číslo čerpání, proto  $1 \leq k \leq m$ ,  $C_k$  je částka čerpání  $k$ ,  $t_k$  je interval, vyjádřený v letech mezi datem prvního čerpání a datem každého následného čerpání, proto  $t_1 = 0$ ,  $m'$  je číslo poslední splátky nebo platby poplatků,  $l$  je číslo splátky nebo platby poplatků,  $D_l$  je výše splátky nebo platby poplatků,  $s_l$  je interval vyjádřený v letech mezi datem prvního čerpání a datem každé splátky nebo platby poplatků.<sup>5</sup>

### 2.2.6 Státní podpora

Tak jako stavebního spoření i hypoteční úvěry jsou státem podporovány. Státní podpora může být poskytnuta pouze občanovi s trvalým bydlištěm v České republice, nebo podnikateli se sídlem v České republice. V současné době má formu příspěvku ke snížení anuity. Tento příspěvek není poskytován automaticky, musí se o něho zažádat a dostanou ho jen ti, kteří splňují předepsané podmínky.

*„Od základu daně lze odečíst částku, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření a úrokům z hypotečního úvěru poskytnutého bankou, sníženým o státní příspěvek poskytnutý podle zvláštních právních předpisů*

<sup>4</sup> Může se ale také měnit podle sazby LIBOR, EUROLIBOR nebo inflace.

<sup>5</sup> Předpis č. 145/2010 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů

*a použitým poplatníkem na financování bytových potřeb, pokud se nejedná o bytovou výstavbu, údržbu ani o změnu stavby bytového domu nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor, prováděnou v rámci činnosti, ze které plny příjem ze samostatné činnosti, nebo pro účely nájmu.*“<sup>6</sup> Podmínkou je, že ten kdo si odečítá úroky, musí figurovat v úvěrové smlouvě a v dané nemovitosti bydlet. Nemusí mít v nemovitosti nahlášeno trvalé bydliště, ale měl by tam bydlet. Finanční úřad kontroluje například doručení faktury na danou adresu. Souhrnná částka úroků za rok nesmí přesáhnout výši 300 000 Kč.

### **2.2.7 Uzavření úvěrové smlouvy a čerpání úvěru**

Banka rozhodne o poskytnutí úvěru podle výsledků úvěrové způsobilosti dlužníka a připraví smlouvu. Podepsání smlouvy a čerpání úvěru může být provedeno až po vkladu zástavního práva do pozemkových knih, vedených katastrálním úřadem. Při uzavírání úvěrové smlouvy musí být také sjednána výše smluvní pokuty, která bude placena při nesplacení úvěru. Podepsáním smlouvy je uvolněno čerpání úvěru.

Úvěrová smlouva je upravena Občanským zákoníkem a má předepsanou písemnou formu. Ve smlouvě se dlužník zavazuje splatit poskytnuté peněžní prostředky a sjednané úroky. Na druhé straně se zavazuje věřitel, na požádání dlužníka poskytnout v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky. Splacením hypotečního úvěru i úroků zaniká zástavní právo k nemovitosti. Banka zažádá po splacení úvěru klientem, o výmaz zástavního práva z výpisu z katastru nemovitostí

### **2.2.8 Kontrola dodržování úvěrové smlouvy**

Banka provádí průběžné kontroly dodržování podmínek úvěrové smlouvy u dlužníka. Především kontroluje, zda je skutečně úvěr čerpán na sjednaný účel, zda je splácení v termínech splatnosti nebo jestli jsou plněny další sjednané podmínky. Cílem je identifikovat včas problémové situace.

### **2.2.9 Hypoteční banky**

Hypoteční banky jsou zaměřeny na poskytování hypotečních úvěrů a emise vlastních hypotečních zástavních listů. V České republice mohou získat licenci pro vykonávání těchto obchodů univerzální nebo specializované banky. Hypoteční úvěry jsou podporovány státem

---

<sup>6</sup> Předpis č. 344/2013 Sb. Zákonné opatření Senátu o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů



prostřednictvím státního příspěvku. V České republice poskytuje hypoteční úvěry řada bank, popřípadě jejich dceřiných společností.

Patří k nim např.

- Česká spořitelna,
- Komerční banka,
- ČSOB,
- UniCredit Bank,
- Raiffeisenbank,
- GE Money Bank aj.

### **3. Vývoj hypotečních úvěrů a stavebního spoření v České republice**

První polovina třetí kapitoly je zaměřena na vývoj stavebního spoření v České republice, novelizaci zákona o stavebním spoření a současnou situaci. Druhá polovina třetí kapitoly se zabývá vývojem hypotečních bank a úvěrů v České republice, od jejich vzniku až po současnou situaci na trhu. Historicky vzniklo mnoho různých druhů bank. Zpočátku byly pojmenovány podle toho, kterými bankovními činnostmi se zabývaly, ale dnes již není tato vazba mezi názvem banky a mezi její skutečnou náplní činnosti daná. Podle názvu banky už většinou nejde rozpoznat orientaci podnikání dané banky. I když si banky obvykle nechávají své historické názvy, aby tím zvýšily svou důvěryhodnost a solidnost u klientů.

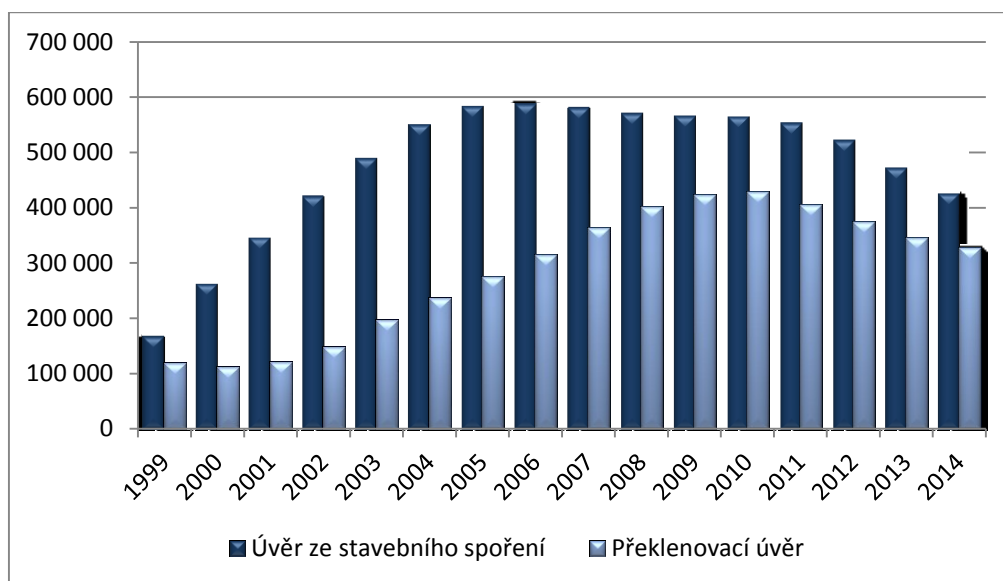
#### **3.1 Vývoj stavebního spoření**

Stavební spoření v České republice je jedním z nejmladších bankovních produktů, ale již od počátku své existence si na trhu vydobylo své nezastupitelné místo. Stavební spoření se začalo vyvíjet ve Východní Evropě, zejména v České republice, na Slovensku a v Maďarsku až v první polovině devadesátých let. Pozitivní zkušenosti s fungováním tohoto systému vedly k zájmu o jeho zavedení další státy. Důvodem založení stavebních spořitelen byla nemožnost získání dlouhodobého spotřebitelského úvěru, banky nabízely pouze krátkodobé úvěry a zajímaly se především o podnikatele.

##### **3.1.1 Stavebního spoření v České republice**

Na český trh bylo stavební spoření zavedeno v roce 1993 schválením zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, který byl připravován již v roce 1992 na půdě České a Slovenské Federativní Republiky. Po přijetí tohoto zákona, v letech 1993 až 1994, vzniklo šest stavebních spořitelen. Tyto stavební spořitelny působí na českém trhu dodnes, i když některé pod změněným jménem. Vyjmenovali jsme si je již ve druhé kapitole. Například tehdejší HYPO stavební spořitelna se v roce 2008 sloučila s Raiffeisen stavební spořitelnou. První instituce pracovaly svépomocně, jednotliví členové si vzájemně pomáhali. Nefungovala zde žádná profesionální správa, splácení úvěrů nebylo zajišťováno právně, ale spíše „po známosti“. To ale na druhou stranu bránilo dalšímu rozvoji a rozšiřování činnosti mimo osoby, které se znaly. V Grafu 3.1 můžeme vidět vývoj poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření od roku 1999 do roku 2014.

Graf 3.1 Počet poskytnutých úvěrů celkem v letech 1999 - 2014



Zdroj: Ministerstvo financí ČR

Graf má do roku 2010 rostoucí tendenci a poté klesá. Podíl na poklesu mělo pravděpodobně více faktorů, jedním z nich byla krize v USA, která měla dopad i na Českou republiku a výrazně tím snížila zájem o úvěry ze stavebního spoření. Mimo jiné se výrazně snížila státní podpora a začala se zvyšovat konkurence ze strany hypotečních bank. Řádné úvěry ze stavebního spoření měly rostoucí tendenci do roku 2006, kdy dosáhly maxima, a spořitelny jich poskytly 587 501. Od roku 2007 se jejich počet rok od roku snižuje. V roce 2014 jich bylo poskytnuto 425 508. Naopak od roku 2002 do roku 2010 se začal výrazně zvyšovat zájem o překlenovací úvěry. V roce 2010 jich spořitelny poskytly nejvíce, a to 428 724, v roce 2014 již zhruba o sto tisíc méně, 327 050 překlenovacích úvěrů.

Stavební spoření zavedené v České republice v roce 1993 zcela odpovídalo té době. Zákon i nabízené produkty odpovídaly dlouholetým zkušenostem z Německa a Rakouska. U nás se v té době stavební spoření teprve dostávalo do podvědomí lidí, zatímco v Německu už docházelo k jeho změnám. Rozšiřovaly se možnosti vyžití, lidé v Německu jej začali využívat pro spoření na důchod a v Rakousku například pro financování studia nebo zdravotní péče.

### 3.1.2 Státní podpora

Stavební spoření se po jeho vzniku stalo jedním z nejúspěšnějších finančních produktů, díky vysokému státnímu příspěvku. S přijetím zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, byla zavedena státní podpora ve výši 25 %

z ročně uspořené částky. U smluv uzavřených od roku 1993 do roku 2003 tedy činila státní podpora 25 % z ročně uspořené částky, nejvýš však 4 500 korun. U smluv, uzavřených od 1. 1. 2004 se podpora snížila na 15 % z ročně uspořené částky, maximálně 3 000 korun na osobu. Od roku 2011 je státní podpora u všech smluv o stavebním spoření sjednocena na 2 000 korun, ale klient musí naspořit alespoň 20 000 Kč. Stát tak vyplatí ze svého rozpočtu o více než 50 % méně oproti předchozím rokům. Vývoj maximálního základu pro vyplacení státní podpory, maximální roční vyplacené podpory a procentních sazeb v jednotlivých letech můžeme vidět v Tab. 3.1.

*Tab. 3.1 Státní podpora od roku 1993 až doposud*

Období	1993 – 2003	2004 – 2010	2011 – dosud
Sazba státní podpory	25%	15%	10%
Maximální roční základ	18 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč
Maximální podpora ročně	4 500 Kč	3 000 Kč	2 000 Kč
Zdanění výnosů	0 %	0 %	15 %
Vázací lhůta	5 let	6 let	6 let
Státní podpora na více smluv	ne	ano	ano

*Zdroj: www.stavebky.cz*

Přehled vyplacených státních podpor a jejich procentních rozdílů v letech 2003 až 2014 můžeme vidět v Tab. 3.2.

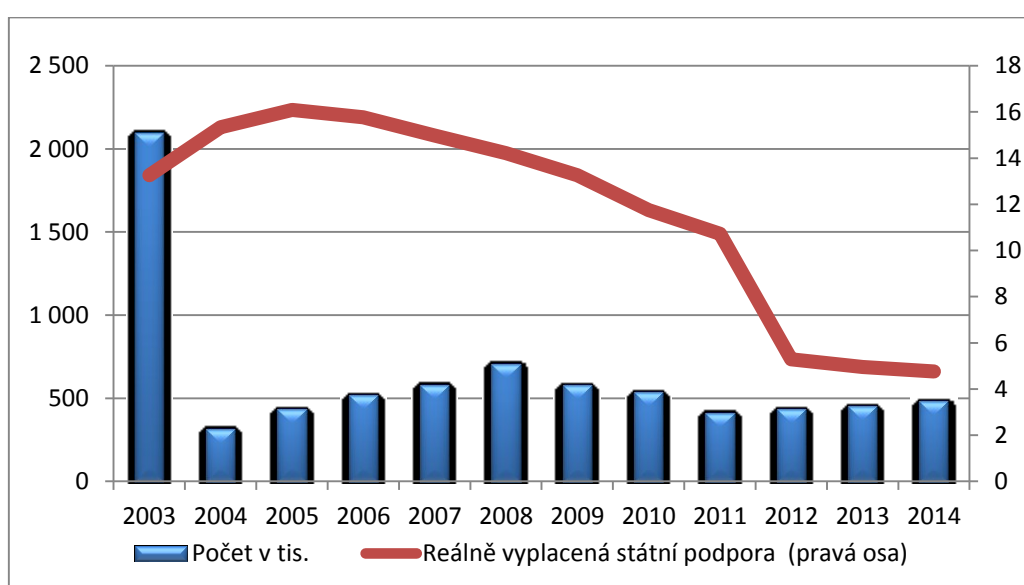
*Tab. 3.2 Vyplacená státní podpora v letech 2003 - 2014*

Rok	Objem (mld. Kč)	Změna (%)
2003	13,261	19,9
2004	15,337	15,7
2005	16,086	4,9
2006	15,772	-2
2007	14,976	-5
2008	14,22	-5
2009	13,262	-6,7
2010	11,743	-11,5
2011	10,729	-8,6
2012	5,29	-50,7
2013	4,953	-6,4
2014	4,761	-3,9

*Zdroj: Hypoindex*

V roce 2011 byla státní podpora vyplacena ve výši 10,729 mld. Kč, ale na rok 2012 již mělo dopad snížení státní podpory a bylo vyplaceno jen 5,29 mld. Kč. V roce 2014 byla vyplacena státní podpora ve výši 4,761 mld. Kč, což je o 3,9 % méně než v roce 2013, kdy byla 4,953 mld. Kč. Pokles výdajů souvisel se snižujícím se zájmem o stavební spoření v souvislosti se snížením poskytované státní podpory na 10 % z uspořené částky za rok. Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření a vývoj vyplacené státní podpory zobrazuje Graf 3.2.

*Graf 3.2 Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření a vyplacená státní podpora v letech 2003 - 2014*



*Zdroj: Ministerstvo financí ČR*

Z grafu je patrné, že v roce 2003 byl doslova boom a zájem o stavební spoření byl opravdu veliký. Lidé chtěli spořit své peníze a lákala je vysoká státní podpora. V roce 2004 byl propad o zhruba šestinásobek a v následujících letech se nepatrně zvyšoval. V posledních letech je uzavíráno stále méně smluv a stavební spoření se do současné doby nedostalo na takovou úroveň jako v roce 2003. Za rok 2014 bylo uzavřeno 481 439 nových smluv o stavebním spoření s celkovou hodnotou 161,7 mld. Kč. Průměrná cílová částka u smluv, které uzavřely fyzické osoby, dosáhla výše 336 tis. Kč. V porovnání s údaji za rok 2013, kdy počet nově uzavřených smluv dosáhl počtu 449 588 a průměrná cílová částka u smluv, které uzavřely fyzické osoby, dosáhla výše 371 tis. Kč, tedy bylo v roce 2014 uzavřeno o 32 tis. smluv více (o 7,1 % více) při současném poklesu průměrné cílové částky o 35 tis. Kč (poklesu o 9,4 %).

### 3.1.3 Novelizace

V roce 1995 byl zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření novelizován zákonem č. 83/1995 Sb., kdy nejvýznamnějším ustanovením se stala možnost poskytovat překlenovací úvěr. Zásadnějšími změnami byly, velká novela účinná zákonem č. 432/2003 Sb. od roku 2004, kdy došlo ke snížení státní podpory na 15 % z maximálně ročně uspořené částky 20 000 Kč. Novela č. 348/2010, která snížila státní podporu na 10 % z maximálně ročně uspořené částky 20 000 Kč a osvobození úroků ze stavebního spoření od srážkové daně. Tyto změny se týkaly pouze smluv uzavřených po 31. 12. 2003, smlouvy uzavřené do tohoto dne se řídily podle podmínek platných v okamžiku jejich uzavření. Od roku 2005 musí stavební spořitelny ve smlouvě o stavebním spoření uvádět výši poplatků, nebo způsob jejich stanovení. Cílem těchto novel bylo především snížení výdajů státu na státní podporu, ale snížila tím také zájem účastníků.

### 3.1.4 Současnost

V posledních letech není o stavební spoření velký zájem a jsou upřednostňovány spíše hypoteční úvěry s nízkými úrokovými sazbami. I když začíná počet uzavřených smluv ze stavebního spoření opět nepatrně stoupat, nachází se stále na nízké úrovni. Lidé mají stále zájem ukládat si své peníze a po nevydařené důchodové reformě z roku 2013, se jim stavební spoření jeví stále jako dobrá volba. I když už i zde jsou od roku 2011 připsané úroky zdaňovány 15 % sazbou. Objem poskytnutých úvěrů v jednotlivých spořitelnách za rok 2014 a jejich meziroční změnu zobrazuje Tab. 3.3.

*Tab. 3.3 Objem poskytnutých úvěrů za rok 2014*

Spořitelna	Objem úvěrů (mil. Kč)	Meziroční změna (%)	Celkem smluv (tis. Kč)
ČMSS	22 850	−10	1 597
SSČS	5 509	−9	864
Modrá pyramida	3 441	3	614
Raiffeisen s. s.	7 583	−17	684
Wüstenrot h. b.	808	−15	438
CELKEM	40 191	−10	4 197

*Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén*

Z tabulky je patrné že u většiny stavebních spořitelen došlo k poklesu poskytnutých úvěrů oproti předchozímu roku. U Raiffeisen stavební spořitelny byl pokles největší a objem poskytnutých úvěrů se snížil o 17 %. Naopak u spořitelny Modrá pyramida se objem poskytnutých úvěrů se oproti roku 2013 o 3 % zvýšil, i když uzavřela nejméně smluv.

### **3.2 Vývoj hypotečních úvěrů**

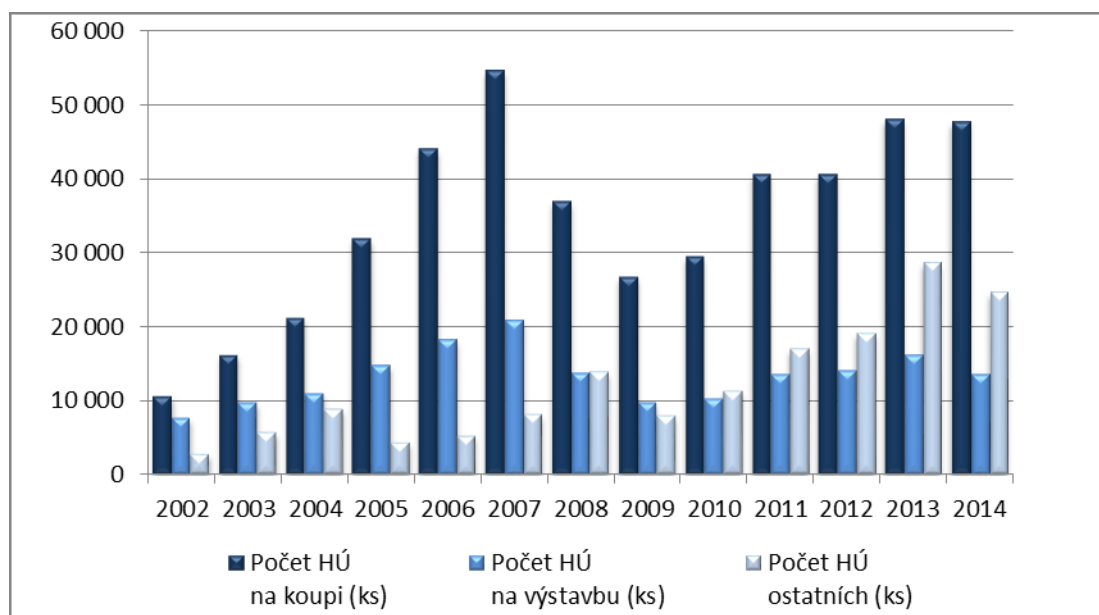
Hypoteční úvěry mají poměrně dlouhou historii. První podoba hypotečních úvěrů se u nás objevila už v 18. století. Velký význam hypoteční bankovníctví především mělo v době rozvoje zemědělství, obchodu a průmyslu zhruba v polovině 19. století.

#### **3.2.1 Hypoteční úvěry v České republice**

První hypoteční banka založená na českém území, byla v roce 1865 Hypoteční banka Království českého. V období Protektorátu bylo hypoteční bankovníctví prakticky zrušeno a jeho vývoj po druhé světové válce byl přerušen na více než padesát let. Formálně bylo hypoteční bankovníctví obnoveno v roce 1990, ale z důvodu nefunkčnosti kapitálového trhu a nedostatečného právního zázemí, byly první hypoteční úvěry v České republice poskytnuty až v roce 1995.

První období jsou charakterizována malým objemem poskytnutých úvěrů, důvodem bylo zejména vysoké úrokové zatížení, kdy úrokové sazby hypotečních úvěrů se u jednotlivých bank pohybovaly mezi 11 a 12 %. Dalším podstatným důvodem byly i malé zkušenosti s touto formou financování bydlení, neznalost podmínek a nedůvěra v nový produkt. Od roku 1999 pomalu stoupal počet zájemců o hypoteční úvěry. Zvyšující se počet bank poskytujících hypoteční úvěry vedl nejen ke zvýšené konkurenci, ale také k udržení a růstu hypotečních obchodů. V roce 1999 dochází k prolomení trendu ve vývoji průměrné úrokové sazby, dochází k jejímu poklesu zhruba na 10 %. ČNB uvolnila svou měnovou politiku, aby podpořila ekonomický růst a snížila tím diskontní sazbu. Následující roky se vyznačují rostoucím zájmem o hypoteční úvěry a zároveň snižováním úrokových sazeb. Graf 3.3 znázorňuje počet poskytnutých hypotečních úvěrů podle účelu úvěru v letech 2002 – 2014.

*Graf 3.3 Počet poskytnutých nových hypotečních úvěrů občanům dle účelu úvěru*

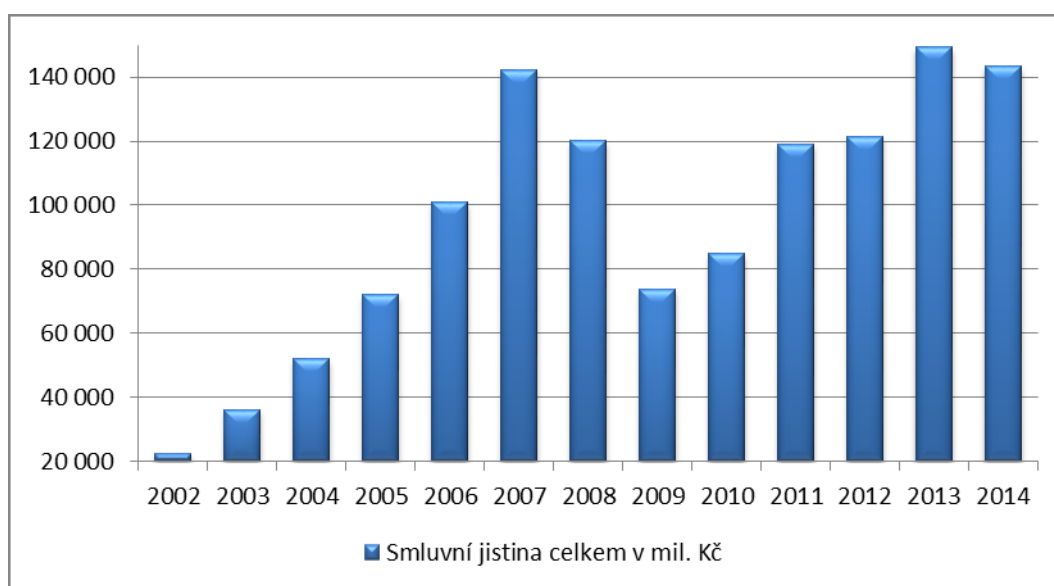


*Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj*

Hypoteční úvěry poskytnuté českými bankami od roku 2001 zaznamenaly výrazný vzrůst, jak můžeme vidět v grafu 3.3, který má od roku 2002 rostoucí tendenci. Bylo to díky výraznému poklesu úrokových sazeb, lidé měli zájem o zlepšení svého bydlení, a proto si začali více půjčovat. Ale také banky začaly rozšiřovat nabídky svých produktů. Od roku 2007 ale nastává zvrat a počet poskytnutých hypotečních úvěrů výrazně poklesl, téměř o polovinu. Podíl na poklesu mělo pravděpodobně více faktorů, jedním z nich byla krize v USA, která měla dopad i na Českou republiku a výrazně tím snížila zájem o hypoteční úvěry. Od roku 2010 začíná zájem o hypoteční úvěry opět stoupat a největší počet poskytnutých hypotečních úvěrů do současné doby zaznamenal rok 2013, kdy bylo poskytnuto celkem 92 608 hypotečních úvěrů. Podobný vývoj jako předchozí graf s počtem poskytnutých hypotečních úvěrů má také Graf 3.4, který zobrazuje výši smluvní jistiny poskytnuté občanům v letech 2002 až 2014.



*Graf 3.4 Objem poskytnutých nových úvěrů občanům celkem v letech 2002 - 2014*



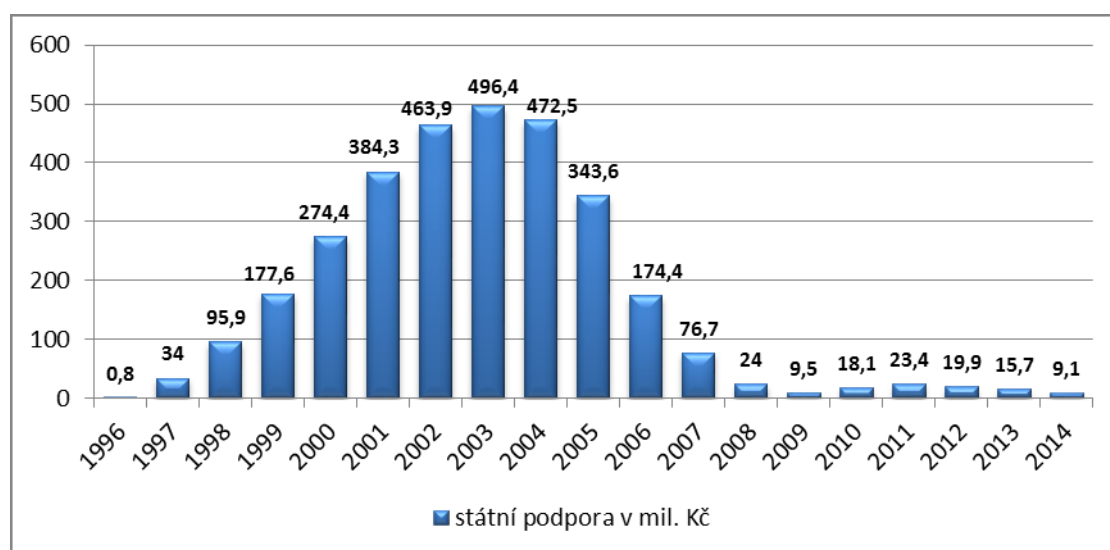
*Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj*

Do roku 2007 se objem poskytnutých peněz zvyšoval, banky pouze za rok 2007 poskytly 142 288,921 mil. Kč. Po tomto roce nastal zlom a objemy poskytnutých peněz se za dva roky snížily zhruba o polovinu. V roce 2009 banky poskytly už jen 73 851,478 mil. Kč. Jedním z důvodů výrazného snížení poskytnutého objemu peněz byl dopad hypoteční krize na český trh, lidé se začali méně zajímat o koupě nebo rekonstrukce nemovitostí. Od roku 2010, kdy se úrokové sazby stále snižují, se opět vrací rostoucí tendence poskytnutých úvěrů a tedy i objemů peněz. Zatím maxima dosáhl rok 2013, kdy banky půjčily občanům 149 326,419 mil. Kč

### **3.2.2 Státní podpora**

Státní podpora je poskytována ve formě příspěvků k úrokům z hypotečního úvěru a daňových odpočtů. Z důvodu nízkých úrokových sazeb je v současné době příspěvek nulový. Vyplacenou státní podporu v letech 1996 až 2014 zobrazuje Graf 3.5.

Graf 3.5 Vyplacená státní podpora u hypotečních úvěrů v letech 1996 - 2014



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Maxima dosáhla státní podpora v roce 2003, kdy byly poskytnuty státní podpory v celkovém objemu 496,4 mil. Kč. Od toho roku státní podpora už jen klesá a v posledních letech je kvůli nízkým úrokovým sazbám na minimální úrovni.

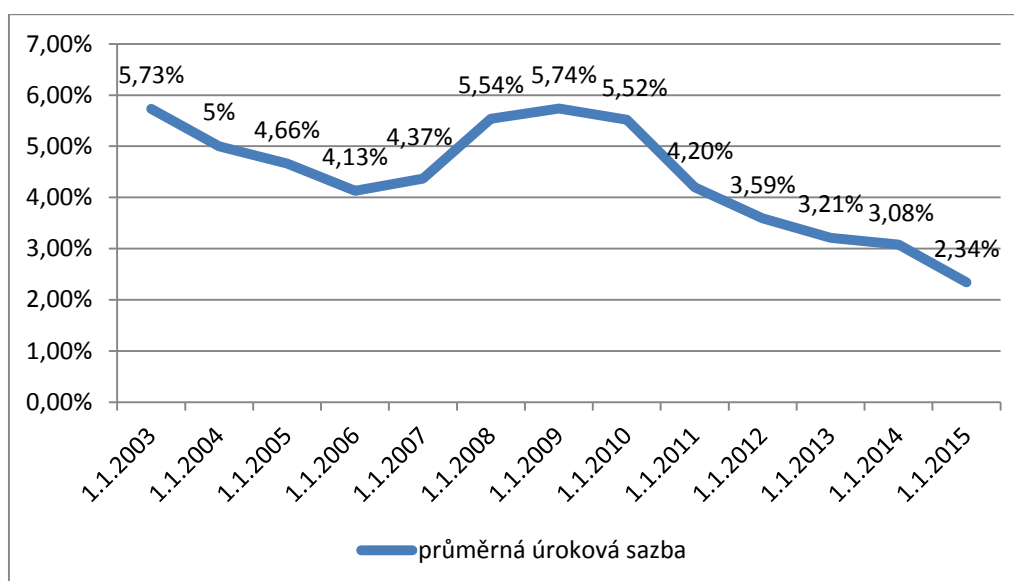
### 3.2.3 Současnost

V současné době jsou u hypotečních úvěrů nejnižší úrokové sazby v historii, proto je o ně pořád velký zájem a jsou mnohdy upřednostňovány před úvěry ze stavebního spoření. „Ačkoliv banky stále přichází s nápady, jak stlačit sazby ještě níže a prostor pro další snižování vzhledem k nákladům financování je dostatečný, je možné, že k dalšímu významnému poklesu by mateřské banky již nemusely být ochotny přihlížet,“ říká Josef Rajdl, vedoucí analytik společnosti Fincentrum.<sup>7</sup>

Nízké úrokové sazby u hypotečních úvěrů pomáhají oživit realitní trh. Lidé se více zajímají o nákup nemovitostí, na trhu je velká nabídka bytů, domů a současně jsou dostupné i ceny těchto nemovitostí. Graf 3.5 zobrazuje vývoj průměrné úrokové sazby v měsíci leden od roku 2003 do roku 2015.

<sup>7</sup> <http://www.hypindex.cz/fincentrum-hypindex-duben-2014-cerstvy-rekord-pokoren/>

Graf 3.5 Průměrná úroková sazba u nově poskytnutých úvěrů v letech 2003 - 2015



Zdroj: Fincetrum Hypoindex

Průměrná úroková sazba za poslední sledovaný měsíc činí 2,34 %, tedy nejnižší za sledované období. Nejvyšší byla na přelomu roku 2008 a 2009 kdy se blížila téměř k 6 %. První měsíce v roce nepatří mezi oblíbené k uzavírání smluv, nevíme, co nový rok přinese a jak se změní legislativa. Smlouvy jsou raději uzavírány ve starém roce, kdy lidé znají, a jsou schopni si zjistit všechny potřebné údaje. Srovnání prvních měsíců v letech 2010 až 2014 zobrazuje Tab. 3.4.

Tab. 3.4 Srovnání měsíce ledna v letech 2010 - 2014

Rok	Úroková sazba	Počet hypoték	Objem hypoték (mld. Kč)
1.1.2010	5,52 %	2 533	4,28
1.1.2011	4,2 %	3 404	5,716
1.1.2012	3,59 %	5 443	9,251
1.1.2013	3,21 %	5 146	8,386
1.1.2014	3,08 %	4 225	6,964

Zdroj: Fincetrum Hypoindex

Tabulka zobrazuje nízké počty uzavřených hypoték. Například na konci roku 2013 bylo uzavřeno 8 175 hypoték v objemu 13,501 miliard korun. Tedy oproti lednu 2014, kdy bylo uzavřeno jen 4 225 hypoték je to téměř dvojnásobek.

## **4. Komparace vybraných forem financování vlastního bydlení**

V této kapitole jsou srovnány jednotlivé formy financování bydlení. Úvěry ze stavebního spoření jsou porovnávány s hypotečními úvěry nabízenými bankami. Nejprve budou popsáni klienti a vstupní data potřebná ke srovnání. Následovat budou výpočty, které vychází ze vzorců, které jsme si popsali již v druhé kapitole. Závěr čtvrté kapitoly se bude zabývat komparací hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření v jednotlivých situacích a výběrem nejvhodnějšího finančního produktu pro klienta.

Cílem této kapitoly je porovnat stávající formu financování bydlení zvolených klientů s možným refinancováním a zjistit, která forma financování bydlení je pro zvolené klienty nejvýhodnější. Pro toto zjištění budeme porovnávat tři varianty u námi zvolených klientů. Varianta 1, oba manželé budou refinancovat své úvěry, Varianta 2, manželka refinancuje překlenovací úvěr a varianta 3, manželé budou pokračovat ve splácení úvěrů u Raiffeisen stavební spořitelny.

### **4.1.1 Popis klientů**

Manželé zhruba ve věku 40 let, začali v roce 2008 přemýšlet o tom, že by si rádi postavili rodinný dům a bydleli ve svém. Jelikož bydleli v pronajatém bytě a nájemné se neustále zvyšovalo, byla to dobrá záminka vybudovat si něco svého. V roce 2009 manželé uzavřeli smlouvy s Raiffeisen stavební spořitelnou o úvěrech. Manžel měl uzavřeno stavební spoření u Raiffeisen stavební spořitelny od jeho počátku, od roku 1999. Manželka si stavební spoření uzavřela až na počátku roku 2009 a po potřebném minimu k naspoření, začala ihned čerpat překlenovací úvěr.

Rodinný dům i s pozemkem, kterým ručí manželka, jsou ohodnoceni na 2 950 000 Kč. Úvěry si manželé vzali v roce 2009, kdy o stavební spoření byl relativně ještě velký zájem, a nepředpokládalo se výrazné snižování úrokových sazeb u hypotečních úvěrů. V současné době se právě kvůli nízkým úrokovým sazbám u hypotečních úvěrů, manželé zajímají o refinancování jejich úvěrů ze stavebního spoření. Rádi by ušetřili nějaké peníze a nepřepláceli zbytečně více peněz, než si půjčili.

Manželé by chtěli porovnat jejich úvěry ze stavebního spoření s refinancovanými úvěry u hypotečních bank, které v současné době nabízejí výhodnější podmínky. Zajímají se, která z vybraných variant, které jsme si již uvedli, by pro ně byla nejvýhodnější. 1. 7. 2015 by manželé poslali žádost o vyčíslení zůstatku k refinancování úvěru.

Čistý měsíční příjem manžela je 27 000 Kč, u manželky 17 000 Kč. Za hypoteční úvěr by rovněž manželé ručili rodinným domem.

#### 4.1.2 Vstupní data

Vstupní data potřebná pro výpočty stavebního spoření, překlenovacího úvěru a řádného úvěru u Raiffeisen stavební spořitelny popisují následující tabulky.

Tab. 4.1 Vstupní data manželky u Raiffeisen stavební spořitelny

Stavební spoření	od 17. 2. 2009	od 27. 7. 2009	2013
Cílová částka	1 000 000 Kč	1 300 000 Kč	
Splátka	3000	2600	
Roční úroková sazba	2%	1,00%	
Státní podpora	ANO	ANO	
Poplatek za vedení účtu	77 Kč/čtvrťl.	77 Kč/ čtvrťl.	80 Kč/čtvrťl.
Roční výpis z účtu	23 Kč	23 Kč	21 Kč
Hodnota nemovitosti	2 950 000 Kč		
Překlenovací úvěr	1 300 000 Kč	od 30. 8. 2009 do 30. 10. 2023	
Datum	Splátka	Roční úroková sazba	
Od 30. 8. 2009	5 530 Kč	5,10%	
Od 1. 1. 2012	4 450 Kč	4,10%	
Od 1. 4. 2013	4 120 Kč	3,80%	
Od 1. 10. 2014	3 360 Kč	3,10%	
Poplatek za vedení účtu	87Kč do roku 2012 poté 90 Kč čtvrtletně		
Roční výpis z účtu	23 Kč do roku 2012 poté 21Kč		
Řádný úvěr	780 000 Kč	od 1. 11. 2023 do 31. 1. 2032	
Roční úroková sazba	3,50%		
Splátka	9100 Kč		
Poplatek za vedení účtu	90 Kč/čtvrťl.		
Roční výpis z účtu	21 Kč		

Stavební spoření u manželky bylo nejdříve uzavřeno na cílovou částku 1 000 000 Kč při měsíčních vkladech 3 000 Kč a roční úrokové sazbě z vkladu 2%. Poté došlo ke změně smlouvy a cílová částka se změnila na hodnotu 1 300 000 Kč při roční úrokové sazbě z vkladu 1% a měsíčním vkladu 2600 Kč. Naspořená částka musela být minimálně v hodnotě 13 000 Kč, aby mohlo být požádáno o překlenovací úvěr v hodnotě 1 300 000 Kč. Čtvrtletně je také strháván poplatek za vedení účtu, který od roku 2013 činí 80 Kč a výpis z účtu ročně zasílaný stojí 21 Kč. Při naspoření 40 % z cílové částky může být překlenovací úvěr převeden na úvěr řádný. U překlenovacího úvěru manželky v hodnotě 1 300 000 Kč byla při uzavření smlouvy stanovena roční úroková sazba 5,10 % a měsíční splátka 5 530 Kč. Manželka poslala třikrát bance žádost o snížení úrokové sazby a banka vždy vyhověla a úrokovou sazbu snížila.

Výpis z účtu poštovně zasílán na konci roku, který manželé preferují před elektronickou podobou, je zpoplatněn 21 Kč a vedení účtu je zpoplatněno čtvrtletním poplatkem 90 Kč. Při naspoření minimálně 40 % cílové částky, může být překlenovací úvěr převeden na úvěr řádný. Po dospoření potřebné částky k převedení překlenovacího úvěru na úvěr řádný, by již konečně klientka splácela úvěr měsíčními anuitami, které se skládají jak z úroku tak i úmoru, který snižuje dlužnou částku. Při uzavření smlouvy o překlenovacím úvěru byla ve smlouvě stanovena roční úroková sazba pro řádný úvěr 3,5 % a měsíční splátka 9100 Kč.

Tab. 4.2 Vstupní data manžela u Raiffeisen stavební spořitelny

Stavební spoření	od 26. 6. 1999	od 31. 7. 2008	od 19. 2. 2009
Cílová částka	190 000 Kč	550 000 Kč	580 000 Kč
Splátka	3 000 Kč	1 200 Kč	12000
Roční úroková sazba	3%	3%	2%
Státní podpora	ANO	ANO	ANO
Datum	Poplatek za vedení účtu	Roční výpis z účtu	
od 1.1.1999	25 Kč/ čtvrtl.	zdarma	
od 1.1.2000	30 Kč/ čtvrtl.	zdarma	
od 30.9.200	35 Kč/ čtvrtl.	zdarma	
od 31.12.2001	45 Kč/ čtvrtl.	zdarma	
od 1.9.2002	50 Kč/ čtvrtl.	zdarma	
od 1.1.2003	70 Kč/ čtvrtl.	20 Kč	
od 1.1.2006	71 Kč/ čtvrtl.	21 Kč	
od 1.1.2007	72 Kč/ čtvrtl.	23 Kč	
od 1.1.2008	74 Kč/ čtvrtl.	23 Kč	
Od 1.1.2009	77 Kč/ čtvrtl.	23 Kč	
Překlenovací úvěr	580 000 Kč	od 25. 2. 2009 do 31. 8. 2010	
Splátka	1 890 Kč		
Roční úroková sazba	3,90%		
Poplatek za vedení účtu	87 Kč/čtvrtl.		
Roční výpis z účtu	23 Kč		
Řádný úvěr	290 000 Kč	od 1. 9. 2010 do 31. 5. 2021	
Roční úroková sazba	4,90%		
Splátka	2 900 Kč		
Poplatek za vedení účtu	87 Kč do roku 2012 poté 90 Kč čtvrtletně		
Roční výpis z účtu	23 Kč do roku 2012 poté 21 Kč		

Manžel stavební spoření uzavřel již v roce 1999. Smlouva byla nejprve uzavřena na částku 190 000 Kč s měsíčními vklady 1 200 Kč a roční úrokovou sazbou 3 %. V roce 2008 došlo ke změně cílové částky na 550 000 Kč, měsíční vklad i úroková sazba zůstala zachována. V roce 2009 došlo k druhé změně cílové částky na 580 000 Kč při měsíčních vkladech 1 200 Kč a roční úrokové sazbě 2 %. U stavebního spoření jsou zpoplatněny roční výpisy z účtu a čtvrtletní vedení účtu. Manžel musel naspořit polovinu cílové částky, tedy

290 000 Kč, aby mu mohl být přidělen řádný úvěr. Tuto částku klient uspořil v srpnu roku 2010. Překlenovací úvěr uzavřený smlouvou na hodnotu 580 000 Kč, trval u manžela necelé dva roky, od 25. 2. 2009 do 31. 8. 2010. Byla zde sjednána 3,9 % roční úroková sazba a měsíční splátka v hodnotě 1890 Kč. Řádný úvěr u manžela je uzavřený na částku 290 000 Kč s roční úrokovou sazbou 4,9% a měsíční splátkou 2 900 Kč a trvá od 1. 9. 2010 do 31. 5. 2021.

Tyto vstupní data, která byla uvedena budou využita ve třetí variantě, kdy oba manželé budou pokračovat ve splácení svých úvěrů u Raiffeisen stavební spořitelny. V první a druhé variantě využijeme data následující.

Raiffeisen stavební spořitelna by si za ukončení smlouvy o překlenovacím úvěru manželky účtovala sankci 30 000 Kč a za mimořádný výpis o potvrzení výši dluhu 5 000 Kč. Za mimořádný výpis vyčíslení zůstatku řádného úvěru manžela požaduje Raiffeisen stavební spořitelna 200 Kč, mimořádná splátka je zdarma. Manželé požádají o vyčíslení zůstatku k refinancování 1. 7. 2015 a Raiffeisen stavební spořitelna 30 dní zpracovává veškeré podklady pro ukončení úvěru. 1.8.2015 by došlo k refinancování s vyčísleným zůstatkem ve výši 1 369 287 Kč, který zahrnuje sankci za předčasné ukončení úvěru, poplatek za mimořádný výpis i naběhlé poplatky za měsíc kdy spořitelna zpracovává podklady. Smlouvu o stavebním spoření lze ukončit až po ukončení překlenovacího úvěru a tato naspořená částka by nesnížila hodnotu úvěru. Výše naspořené částky na stavebním spoření, k 1. 8. 2015 by činila 255 797,6 Kč. Zde nejsou žádné poplatky, jelikož klientka splnila vázací lhůtu spoření, 6 let. Klientka si může tyto peníze vybrat po ukončení smlouvy o stavebním spoření, za 3 měsíce od 1. dne následujícího měsíce, kdy došlo k ukončení smlouvy. Těmito penězi mohou manželé dříve splatit hypoteční úvěr nebo je mohou převést na úvěrový účet manžela v Raiffeisen stavební spořitelně a tím řádný úvěr splatit.

V první variantě by manželé refinancovali své úvěry oba, vypověděli by smlouvy o úvěrech k 1. 7. 2015 a dlužná částka by se sloučila do jednoho hypotečního úvěru v hodnotě 1 542 897 Kč. Po třech měsících, po vyplacení naspořených peněz ze stavebního spoření, by si mimořádnou splátkou 255 797,6 Kč snížili úvěr

Ve variantě druhé, by manželka refinancovala úvěr k 1. 8. 2015 v hodnotě vyčísleného zůstatku, a to 1 369 287 Kč. Výše naspořené částky na stavebním spoření, k 1. 8. 2015 by činila 255 797,6 Kč. Klientka si může tyto peníze vybrat po ukončení smlouvy o stavebním

spoření, za 3 měsíce od 1. dne následujícího měsíce, kdy došlo k ukončení smlouvy. Těmito penězi mohou manželé dříve splatit hypoteční úvěr nebo je mohou převést na úvěrový účet manžela v Raiffeisen stavební spořitelně a tím řádný úvěr splatit. Tyto naspořené peníze, pokud by klienti ukončili smlouvu o stavebním spoření 1. 8. 2015, by mohli použít nejdříve na konci měsíce listopadu. Manželovi by zbývalo doplatit částku k datu 30. 11. 2015, 167 010 Kč. Pokud by manželé splatili manželův úvěr v této výši, zbyla by jim částka 88 787 Kč, kterou by mohli dříve splatit manželčin refinancovaný úvěr. Mimořádná splátka u řádného úvěru není zpoplatněna. V případě, že by chtěl manžel doplatit úvěr u Raiffeisen stavební spořitelny, zbývalo by mu od 1.8.20015 uhradit částku 207 550,42 Kč. Manželka by tedy opět refinancovala úvěr v hodnotě 1 369 287 Kč, ale vyplacenými naspořenými penězi by rychleji splatila hypoteční úvěr. Na konci měsíce listopadu roku 2015 by vložila částku 255 797,6 Kč jako takzvanou mimořádnou splátku, která je u většiny bank zpoplatněna.

### **Hypoteční úvěry**

Pro refinancování úvěrů bylo vybráno 10 hypotečních bank se svými produkty, některé již byly vyjmenovány ve druhé kapitole. Hypoteční úvěry jsou vybrány s dobou splácení 17 let a dobou fixace úrokové sazby 5 let. U bank klienty zajímala především úroková sazba, ale také poplatky, včetně poplatku za mimořádnou splátku. Úrokové sazby jsou bez zohlednění pojištění. Jelikož budou manželé vkládat naspořené peníze ze stavebního spoření mimo termín ukončení fixace úrokové sazby. Tab. 4.3 zobrazuje vybrané hypoteční banky, jejich úrokové sazby a poplatky, které banky požadují.



Tab. 4.3 Produkty hypotečních bank

Banka	Roční úroková sazba	Poplatky			
		Zpracování úvěru	Správa a vedení úvěru	Odhad nemovitosti	mimořádná splátka <sup>8</sup>
Komerční banka	2,59%	zdarma	zdarma	zdarma	99 Kč měsíčně
UniCredit bank	2,39%	zdarma	200 Kč / měs.	4 500 Kč	2% z mimořádné splátky
Wüstenrot h. b.	2,44%	zdarma	150 Kč/měs.	1 000 Kč	5% z výše mimořádné splátky za každý započatý rok do konce platnosti úrokové sazby
Česká spořitelna	1,99%	zdarma	150 Kč / měs.	zdarma	Při sjednání mimořádné splátky do 20 % – 200 Kč měsíčně, jinak 10 % z výše splátky,
GEMoney Bank	2,74%	zdarma	zdarma	zdarma	5 % p. a. do konce úrokového období z předčasně splacené jistiny
Fio Banka	2,09%	zdarma	zdarma	zdarma	při sjednání mimořádné splátky – do 20 % včetně z nominální výše hypotečního úvěru zdarma
ČSOB	2,09%	zdarma	150 Kč / měs.	zdarma	5 % z výše mimořádné splátky / každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby, max. 25 % z její výše
Raiffeisen Bank	2,99%	zdarma	zdarma	zdarma	10 % z předčasně splacené jistiny úvěru
mBank	2,49%	zdarma	zdarma	zdarma	0 Kč do výše 20% nesplacené jistiny, 5 % z objemu mimořádné splátky překračující 20 % nesplacené jistiny
Equabank	1,99%	zdarma	zdarma	zdarma	mimo termín změny pevné úrokové sazby - 10 % z výše splátky

### Komerční banka

Komerční banka nabízí úrokovou sazbu 2,59 % s fixací na 5 let. Banka nabízí zpracování úvěru, vedení, správu úvěrového účtu a výpis z úvěrového účtu zdarma. Odhad nemovitosti banka má zdarma. Mimořádnou splátku mohou klienti zaplatit bez poplatku pouze při ukončení fixace. Mimo tento termín se poplatek za mimořádnou splátku sjednává individuálně u každé smlouvy, v případě zvolených klientů by se jednalo o částku 99 Kč měsíčně.

### UniCredit Bank

UniCredit Bank by refinancovala úvěr ze stavebního spoření s úrokovou sazbou 2,39% a fixací úrokové sazby 5 let. Zde je odhad nemovitosti zpoplatněn 4 500 Kč. Správa a vedení

<sup>8</sup> Jedná se o mimořádnou splátku mimo termín ukončení fixace.

úvěru i se zasíláním výpisu z úvěrového účtu je v bance zpoplatněno 200 Kč měsíčně. Za mimořádnou splátku by zde klienti zaplatili poplatek ve výši 2 % z této mimořádné splátky.

### **Wüstenrot hypoteční banka**

Wüstenrot hypoteční banka by refinancovala úvěr ze stavebního spoření s úrokovou sazbou 2,44 % a fixací úrokové sazby na 5 let. Banka má odhad nemovitosti zpoplatněn cenou 1000 Kč. Zpracování úvěrového účtu, čerpání úvěru a vedení úvěrového účtu banka nabízí zdarma. Roční výpis zasílaný poštou je zde zdarma. Mimořádná splátka je zde zpoplatněna 5% z výše mimořádné splátky za každý započatý rok do konce platnosti úrokové sazby.

### **Česká spořitelna**

Česká spořitelna by úvěr refinancovala s úrokovou sazbou 2,19% a fixací na 5 let. Česká spořitelna si za zpracování a poskytnutí úvěru neúčtuje žádný poplatek, ale správa úvěru je zpoplatněna 150 Kč měsíčně. Odhad nemovitosti a první čerpání úvěru spořitelna nezpoptatňuje. Není nutné si zakládat účet u České spořitelny. Zde je mimořádná splátka zpoplatněna 10 % z výše této splátky. Pokud si ale klient při uzavření smlouvy sjedná podmínku, že vloží mimořádnou splátku, je zde poplatek 200 Kč měsíčně za dobu fixace.

### **GE Money Bank**

GE Money Bank by poskytla hypotéku na refinancování úvěru bez vstupních poplatků. Nabízí úrokovou sazbu 2,74% s pětiletou fixací. U této banky nemusíme zajišťovat nový odhad nemovitosti. Poplatky, jako vedení účtu, zpracování a správa úvěru i čerpání úvěru jsou zdarma. Poplatek za výpis z účtu je zpoplatněn měsíčně 150 Kč. Za mimořádnou splátku by zde klienti zaplatili 5 % ročně do konce úrokového období z předčasně splacené jistiny.

### **Československá obchodní banka**

Československá obchodní banka, známá pod zkratkou ČSOB provádí hypoteční úvěry přes hypoteční banku. Refinancovala by úvěr s úrokovou sazbou 2,09% a pětiletou fixací. ČSOB provádí refinancování zdarma. Za správu a vedení úvěru si však účtuje 150 Kč měsíčně a zpoplatněn má i výpis z úvěrového účtu, a to 30 Kč. Mimořádná splátka je zde zpoplatněna 5 % z výše této splátky za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby. Maximálně 25 % z zvýše splátky.

## **FIO Banka**

Fio Banka nabízí refinancování úvěru s úrokovou sazbou 2,09 % a pětiletou fixací. U Fio banky stačí klientům původní odhad nemovitosti, pokud není starší než 6 let. Jinak platí přímo odhadci a ne bance. Veškeré poplatky jsou zdarma až na výpis z účtu zaslaný poštou, který je zpoplatněn 25 Kč. Pokud si zde klienti sjednají mimořádnou splátku už ve smlouvě, tak je mimořádná splátka do 20 % výše hypotečního úvěru zdarma.

## **Raiffeisen bank**

Raiffeisen Bank nabízí refinancování hypotečním úvěrem s úrokovou sazbou 2,99 % a pětiletou fixací. Odhad nemovitosti zde provádí jak banka, pomocí interního oceňování, nebo externí odhadce spolupracující s bankou. U Raiffeisen bank je zpracování, čerpání a vedení úvěru zdarma. Výpis zasílaný poštovně je taktéž zdarma. Zde je mimořádná splátka zpoplatněna 10 % z předčasně splacené jistiny úvěru

## **mBank**

mBank by refinancovala úvěr s úrokovou sazbou 2,49% a pětiletou fixací. Pro refinancování je možné využít odhad nemovitosti až 6 let starý. Zpracování žádosti o úvěr, správa a vedení úvěru jsou zdarma. Výpis z účtu zasílaný poštou je zpoplatněn 50 Kč. Mimořádná splátka je zdarma, pokud je její výše do 20% nesplacené jistiny, jinak 5 % z objemu mimořádné splátky překračující 20 % nesplacené jistiny.

## **Equa bank**

EquaBank nabízí refinancování úvěru za úrokovou sazbu 1,99% s fixací na 5 let. Vedení, správa a poskytnutí úvěru je zde zdarma. Je nutné si u banky založit účet, ale vedení účtu i bankovní služby nejsou zpoplatněny. Výpis z účtu je zpoplatněn 150 Kč, banka dále kontroluje zápis zástavního práva nemovitosti v katastru nemovitosti a za to si účtuje 300 Kč. Mimořádná splátka mimo termín změny pevné úrokové sazby je zpoplatněna 10 % z výše splátky.

## **4.2 Varianta 1 - Refinancování úvěrů obou manželů**

Manželé refinancují úvěr 1 542 897 Kč (1 369 287 Kč + 173 610 Kč), který na konci listopadu 2015 sníží o mimořádnou splátku 255 797,6 Kč. V této splátce je zahrnut úmor

úvěru i poplatek za mimořádnou splátku. Tab. 4.4 zobrazuje přehled splátek, poplatků, celkové zaplacené sumy za úvěr a roční procentní sazby nákladů

*Tab. 4.4 Refinancované úvěry obou manželů v Kč*

Banka	První 4 splátky	Následující splátky	Poplatky <sup>9</sup>	Celkem bez DÚ	Celkem s DÚ	RPSN
FIO banka	8 993	7 354	450	1 536 726,31	1 499 349,77	2,089%
Equabank	8 921	7 429	3 000	1 554 141,42	1 518 023,26	2,227%
mBank	9 284	7 598	900	1 588 067,03	1 543 056,88	2,495%
Česká spořitelna	9 065	7 416	43 200	1 592 343,07	1 553 066,52	2,542%
Komerční banka	9 358	7 660	10 100	1 610 271,26	1 563 325,33	2,676%
UniCredit bank	9 211	7 567	46 100	1 626 557,11	1 583 305,80	2,805%
ČSOB	8 993	7 709	31 740	1 640 431,95	1 601 328,70	2,900%
Raiffeisen bank	9 657	8 055	0	1 681 900,18	1 626 168,22	2,995%
Wüstenrot	9 248	7 932	32 200	1 687 417,47	1 641 335,39	3,262%
GEMoney bank	9 469	8 127	31 200	1 726 944,55	1 674 783,40	3,559%

Nejvýhodněji u této varianty vyšla Fio banka, u které by klienti zaplatili celkem 1 536 726,31 Kč bez daňové úspory. S daňovou úsporou by ušetřili ještě více a zaplatili by pouze 1 499 349,77 Kč. I když FIO banka nabízí stejnou úrokovou sazbu jako ČSOB, tato banka se nachází ke konci tabulky. ČSOB má podle Fio banky poměrně vysoké poplatky, účtuje si měsíčně 150 Kč, zatímco u Fio banky je roční poplatek 25 Kč za výpis z účtu. Za mimořádnou splátku si ČSOB banka vyžaduje 5 % z mimořádné splátky, za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby. V mimořádné splátce je zahrnut poplatek a o něj se sníží úmor úvěru. Jelikož manželé vloží mimořádnou splátku na počátku roku a mají fixaci na dobu pěti let, zaplatí poplatek ve výši 60 904,19 Kč a úmor se z částky 255 797,6 Kč sníží na 194 893 Kč. U Fio banky je mimořádná splátka zdarma. Nejhuře vyšla GE Money bank, u které by klienti zaplatili celkem 1 726 944,55 Kč bez daňové úspory. S daňovou úsporou by zaplatili 1 674 783,40 Kč. GE Money bank má podle ostatních bank vyšší úrokovou sazbu, díky čemuž má po snížení úmoru nejvyšší měsíční splátku, a také poměrně vysoké poplatky. Nejvyšší úrokovou sazbu má Raiffeisen bank, první 4 měsíční splátky jsou u této banky nejvyšší, výhodou zde jsou ale zdarma nabízené veškeré služby. Ke splacení všech těchto úvěrů by došlo ke konci roku 2032.

<sup>9</sup> U těchto poplatků není uveden poplatek za mimořádnou splátku, protože je součástí vložené mimořádné splátky.

### 4.3 Varianta 2 - Refinancování překlenovacího úvěru

V této variantě bude refinancován překlenovací úvěr manželky a manželův úvěr je možno splatit dvěma způsoby. Manžel bude pokračovat ve splácení u Raiffeisen stavební spořitelny, nebo se jeho úvěr splatí z peněz naspořených na stavebním spoření manželky.

#### 4.3.1 Varianta 2 + splacení řádného úvěru naspořenými penězi

Manželka refinancuje překlenovací úvěr v hodnotě 1 369 287 Kč. Na konci listopadu ji bude vyplacena naspořená částka ze stavebního spoření, ze které splatí manželův zbývajících dluh ve výši 167 010 Kč. Zbylou částkou z naspořených peněz ve výši 88 787 Kč si na konci listopadu 2015 sníží refinancovaný úvěr. V této mimořádné splátce je zahrnut úmor úvěru i poplatek za mimořádnou splátku. Přehled plateb zobrazuje Tab. 4.5.

Tab. 4.5 Předběžně splacený hypoteční úvěr manželky v Kč

Banka	První 4 splátky	Následující splátky	Poplatky <sup>10</sup>	Celkem bez DÚ	Celkem s DÚ	RPSN
Equabank	7 917	7 319	3 000	1 527 820,32	1 492 383,00	2,088%
FIO banka	7 981	7 333	450	1 528 215,32	1 491 125,52	2,091%
mBank	8 240	7 575	900	1 579 158,39	1 534 494,63	2,499%
Česká spořitelna	8 045	7 393	43 200	1 583 493,90	1 544 524,82	2,548%
ČSOB	7 981	7 456	31 740	1 584 640,69	1 546 951,55	2,541%
Komerční banka	8 305	7 636	10 100	1 601 139,15	1 554 558,28	2,680%
UniCredit bank	8 174	7 524	46 100	1 613 760,72	1 570 947,75	2,781%
Wüstenrot	8 207	7 671	32 200	1 629 939,16	1 585 524,25	2,889%
Raiffeisen bank	8 570	7 935	0	1 653 094,88	1 598 416,38	3,078%
GEMoney bank	8 404	7 859	31 200	1 667 995,75	1 617 722,35	3,192%

Tab. 4.5 zobrazuje přehled zaplacených částek za refinancovaný překlenovací úvěr manželky a doplacený úvěr manžela u Raiffeisen stavební spořitelny. Nejméně by manželé zaplatili za úvěr bez daňové úspory u Equa bank 1 527 820,32 Kč, s daňovou úsporou 1 449 383 Kč. U Equa bank jsou roční poplatky za výpis z účtu a poplatek za ověření zápisu v katastru nemovitostí. Mimořádná splátka je zde zpoplatněna 10 % z výše této mimořádné splátky. O tento poplatek 8 071,55 Kč se sníží úmor úvěru. S daňovou úsporou by manželé zaplatili nejméně u Fio banky, kde by uhradili 1 491 125,52 Kč, bez daňové úspory by zde zaplatili o 395 Kč více než u Equa bank. U Fio banky je mimořádná splátka zdarma a jsou zde nejnižší poplatky z deseti vybraných bank. Největší poplatky jsou u Unicredit banky,

<sup>10</sup> U těchto poplatků není uveden poplatek za mimořádnou splátku, protože je součástí vložené mimořádné splátky.

požaduje 200 Kč měsíčně za správu a vedení úvěru a také má zpoplatněný odhad nemovitosti 4 500Kč. Z hlediska poplatků je nejvýhodnější Raiffeisen bank, protože nabízí veškeré služby zdarma. Nejvíce by manželé přeplatili u GE Money bank, kde je vyšší úroková sazba a s přičtením veškerých poplatků by zde manželé zaplatili celkem 1 667 995,75 Kč bez daňové úspory a 1 617 722,35 s daňovou úsporou.

#### 4.3.2 Varianta 2 + doplacení řádného úvěru u Raiffeisen stavební spořitelny

Manželka refinancuje překlenovací úvěr v hodnotě 1 369 287 Kč. Na konci listopadu roku 2015 obdrží naspořené peníze ze stavebního spoření a vloží je jako mimořádnou splátku na snížení úvěru. Tato naspořená částka činí 255 797,6 Kč. Manžel pokračuje ve splácení úvěru u Raiffeisen stavební spořitelny a zbývá mu doplatit 207 550,42 Kč. Tab. 4.6 zobrazuje přehled plateb u jednotlivých bank včetně roční procentní sazby nákladů.

Tab. 4. 6 Předběžně splacený hypoteční úvěr manželky v Kč

Banka	První 4 splátky	Následující splátky	Poplatky <sup>11</sup>	Celkem bez DÚ	Celkem s DÚ	RPSN
FIO banka	7 981	6 359	450	1 537 188,59	1 504 833,77	2,089%
Equabank	7 917	6 442	3 000	1 556 291,31	1 524 941,74	2,263%
mBank	8 240	6 570	900	1 581 693,40	1 542 730,36	2,496%
Komerční banka	8 305	6 623	10 100	1 602 044,86	1 561 409,11	2,689%
Česká spořitelna	8 045	6 411	43 200	1 590 869,46	1 556 875,02	2,596%
UniCredit bank	8 174	6 547	46 100	1 621 905,25	1 584 442,78	2,868%
ČSOB	7 981	6 714	31 740	1 640 894,23	1 606 812,70	3,023%
Raiffeisen bank	8 570	6 985	0	1 666 790,40	1 618 415,97	3,254%
Wüstenrot	8 207	6 908	32 200	1 681 905,79	1 641 741,53	3,386%
GEMoney bank	8 404	7 078	31 200	1 716 229,31	1 670 766,52	3,682%

Takto refinancovaný úvěr by byl splacen na konci roku 2032. Jak je patrné z Tab. 4.6 nejvýhodněji u této varianty vyšla FIO banka, kde by manželé za refinancovaný úvěr a doplacený řádný úvěr u Raiffeisen stavební spořitelny zaplatili celkem 1 537 188,59 Kč bez daňové úspory. S daňovou úsporou by zaplatili 1 504 833,77 Kč. U této banky jsou jedny z nejnižších poplatků a mimořádná splátka není zpoplatněna, takže je to pro klienty opravdu zajímavá nabídka. Nejhuře dopadla opět GE Money bank, i když nemá největší poplatek za mimořádnou splátku, některé banky ho mají i vyšší, převládají zde vysoké měsíční poplatky a poměrně vysoká úroková sazba. U GE money bank by manželé zaplatili celkem 1 716 229,31 Kč bez daňové úspory. To je o zhruba 179 000 Kč více než by zaplatili u FIO banky.

<sup>11</sup> U těchto poplatků není uveden poplatek za mimořádnou splátku, protože je součástí vložené mimořádné splátky.

#### 4.4 Varianta 3 - Pokračování ve splácení u Raiffeisen stavební spořitelny

Manželé budou pokračovat ve splácení svých úvěrů u Raiffeisen stavební spořitelny. Přehled jednotlivých zaplacených položek zobrazuje Tab. 4.7.

Tab. 4.7 Částky k doplacení u Raiffeisen stavební spořitelny v Kč od 1. 8. 2015 do ledna 2032

Položka	Manžel	Manželka			Celkem
	Řádný úvěr	Spoření	Překlenovací úvěr	Řádný úvěr	
Bez daňové úspory	207 550,42	275 658,77	339 159	901 947,68	1 724 343,87
S daňovou úsporou	203 349,81	275 658,77	339 159	884 115,87	1 702 283,45

Tab. 4.7 zobrazuje položky, které by manželům zbývaly uhradit od 1. 8. 2015. Manžel by musel doplatit řádný úvěr ve výši 207 550,42 Kč. Manželka by musela dospořit částku 275 658,77 Kč, aby dosáhla naspořené hodnoty 40 % cílové částky. Do té doby by také pokračovala ve splácení překlenovacího úvěru, za který by ji zbývalo doplatit 339 159 Kč. A poté by splácela řádný úvěr, za který by celkem zaplatila 901 947,68 Kč bez daňové úspory. Manželům by od 1. 8. 2015 zbývalo, u Raiffeisen stavební spořitelny, dohromady uhradit částku 1 724 343,87 Kč bez daňové úspory.

Manželé by za celou dobu splácení u Raiffeisen stavební spořitelny zaplatili celkem 1 959 808,53 Kč. Na přehled plateb zaplacených na stavebním spoření, překlenovacích úvěrech a řádných úvěrech se podíváme dále.

##### Stavební spoření

Manželka musí naspořit 40 % cílové částky, aby mohla přejít na řádný úvěr. V našem případě tedy musí naspořit minimálně 520 000 Kč z úvěru 1 300 000 Kč. Takovou sumu by naspořila zhruba po 14 letech, v říjnu roku 2023 by měla klientka naspořeno 522 899,23 Kč.

Manžel musel naspořit 50% cílové částky tedy 290 000Kč. Tuto částku naspořil v srpnu roku 2010, kdy jeho celková naspořená částka činila 290 557,43 Kč.

##### Překlenovací úvěry

Za překlenovací úvěr od roku 2009 do roku 2023, by manželka na úrocích zaplatila 668 510 Kč a na poplatcích za vedení účtu a roční výpisy 5 411 Kč. Celkem manželka za překlenovací úvěr zaplatí 673 921 Kč.

Klient zaplatil na úrocích částku 35 910 Kč, na poplatcích 568 Kč a celkově tedy za překlenovací úvěr zaplatil 36 478 Kč.

### Řádné úvěry

Za řádný úvěr manželky, za období od 1. 11. 2023 do 31. 1. 2032, by bylo zapláceno 898 878,68 Kč. Po přičtení poplatků v hodnotě 3 069 Kč<sup>12</sup>, by klientka za řádný úvěr zaplatila celkem 901 947,68 Kč. Po případném odečtení daňové úspory by manželka zaplatila 884 115,87 Kč.

Za řádný úvěr manžel zaplatí na splátkách 373 485 Kč, po přičtení poplatků za celou dobu splácení uhradí klient za řádný úvěr celkem 377 672,98 Kč. Po odečtení daňové úspory by manžel zaplatil celkem 365 293,66 Kč.

## 4.5 Srovnání

Na závěr této kapitoly budou srovnány jednotlivé varianty a vyhodnocení, která varianta je pro zvolené klienty nejvýhodnější. Cílem této kapitoly bylo zjistit, která forma financování bydlení je pro zvolené klienty nejvýhodnější. Pro toto zjištění jsme porovnávali tři varianty u námi zvolených klientů. Varianta 1, oba manželé budou refinancovat své úvěry, Varianta 2, manželka refinancuje překlenovací úvěr a varianta 3, manželé budou pokračovat ve splácení úvěrů u Raiffeisen stavební spořitelny. Tab. 4.8 zobrazuje přehled plateb za jednotlivé varianty u bank bez daňové úspory. Tab. 4.9 udává zaplacené částky za jednotlivé varianty s daňovou úsporou.

### 4. 8 Srovnání úvěrů bez daňové úspory v Kč

Banka	Refinancují oba	Manželka refinancuje, manžel splatí úvěr dříve	Manželka refinancuje, manžel pokračuje ve splácení	Oba pokračují u Raiffeisen s.s.
Equabank	1 554 141,42	1 527 820,32	1 556 291,31	
FIO banka	1 536 726,31	1 528 215,32	1 537 188,59	
mBank	1 588 067,03	1 579 158,39	1 581 693,40	
Česká spořitelna	1 592 343,07	1 583 493,90	1 590 869,46	
ČSOB	1 640 431,95	1 584 640,69	1 640 894,23	
Komerční banka	1 610 271,26	1 601 139,15	1 602 044,86	
UniCredit bank	1 626 557,11	1 613 760,72	1 621 905,25	
Wüstenrot	1 687 417,47	1 629 939,16	1 681 905,79	
Raiffeisen bank	1 681 900,18	1 653 094,88	1 666 790,40	
GEMoney bank	1 726 944,55	1 667 995,75	1 716 229,31	
Raiffeisen s. s.				1 724 343,87

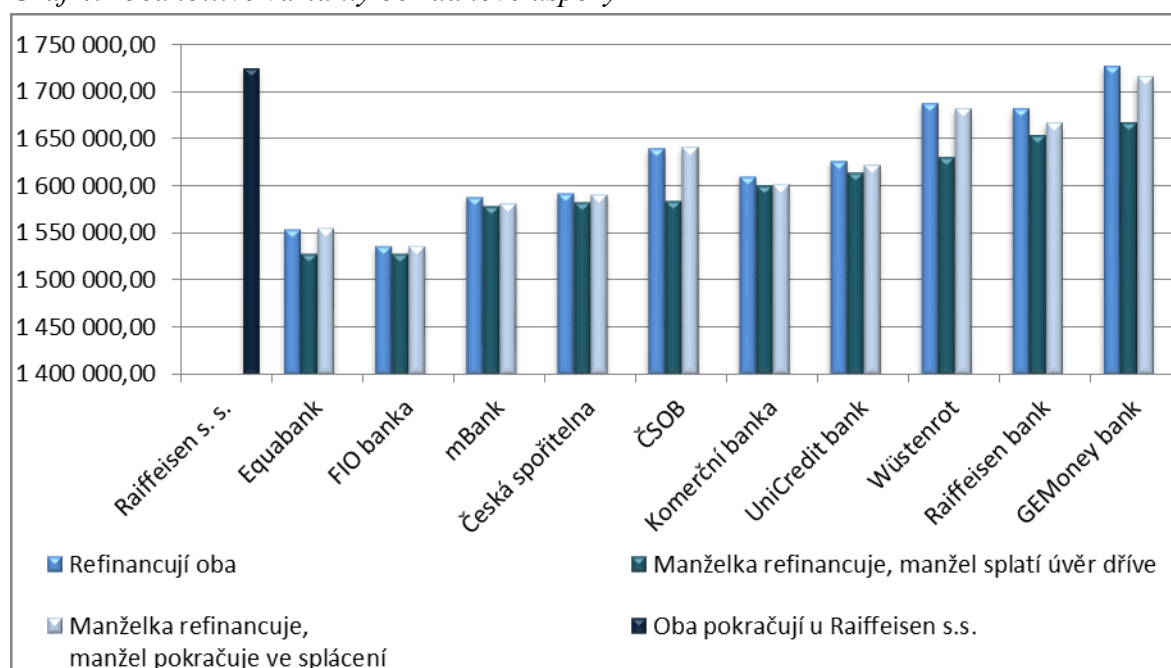
<sup>12</sup> Poplatky zůstaly zachovány z roku 2014.



Jak je patrné z Tab. 4.8, i bez daňové úspory by manželé ušetřili, pokud by si zvolili k financování první nebo druhou variantu. Až na GE money bank, kde by při refinancování obou úvěrů manželé zaplatili více než kdyby zůstali u Raiffeisen stavební spořitelny, se jeví u ostatních bank tyto varianty jako výhodnější. Pro manžele se vyplatí vybrat si jinou formu financování bydlení, než tu, kterou mají doposud. Manželům se určitě nevyplatí pokračovat ve splácení u Raiffeisen stavební spořitelny.

Nejvýhodněji vychází druhá varianta, tedy kdyby manželka refinancovala překlenovací úvěr ze stavebního spoření, z naspořených peněz splatila manželův úvěr a zbylou částkou snížila refinancovaný úvěr. Nejlepší bankou se pro tuto variantu jeví Equa banka, u které by manželé zaplatili celkem 1 527 820,32 Kč. Čímž by teda výrazně ušetřili oproti Raiffeisen stavební spořitelně, kde by zaplatili o 196 541,55 Kč více. U varianty druhé ale v případě, že by manželka překlenovací úvěr refinancovala a manžel by pokračoval ve splácení u Raiffeisen stavební spořitelny, by nejméně zaplatili u FIO banky a to 1 537 189,59 Kč. Při refinancování obou úvěrů by zaplatili nejméně u FIO banky a to 1 536 726,31 Kč. Nevýhodná je GE money bank v případě, že by u ní manželé refinancovali své úvěry oba. Zde by zaplatili 1 726 944,55 Kč, to je o 2 600 Kč více než při stávající formě financování. Ostatní varianty u GE money bank vycházejí výhodněji než stávající forma financování, i když by zde manželé ušetřili mnohem méně peněz než například u bank, které skončily mezi prvníma v tabulce. Graf 4.1 zobrazuje přehled jednotlivých variant bez daňové úspory u vybraných bank

Graf 4.1 Jednotlivé varianty bez daňové úspory



V Grafu 4.1 jsou porovnávány jednotlivé varianty u deseti vybraných bank. Z grafu je jednoznačně patrné, že nejméně by manželé vždy zaplatili u druhé varianty, tedy v případě, že by manželka refinancovala překlenovací úvěr. Z naspořených peněz ze stavebního spoření by se dříve splatil manželův zbývajcí úvěr u Raiffeisen stavební spořitelny a zbylou částku z naspořených peněz by manželka vložila jako mimořádnou splátku a snížila tím refinancovaný úvěr. Jednoznačně nevýhodná je třetí varianta, pokračovat ve splácení u Raiffeisen stavební spořitelny.

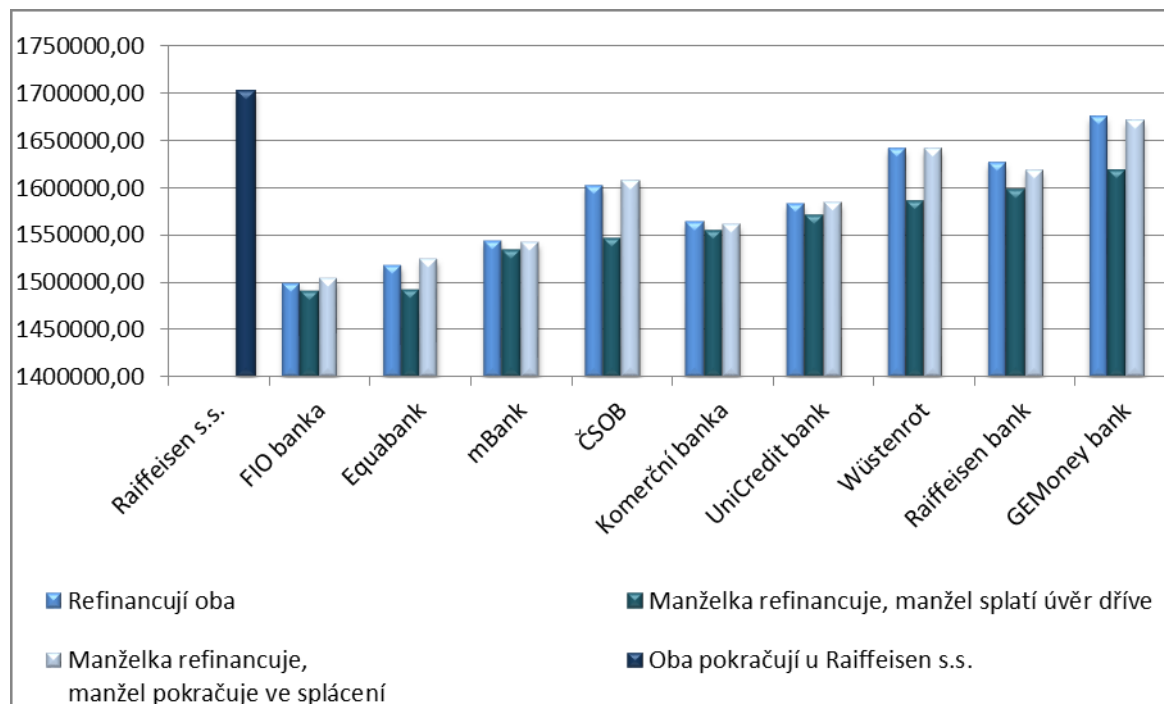
*Tab. 4.9 Srovnání jednotlivých úvěrů s daňovou úsporou v Kč*

Banka	Refinancují oba	Manželka refinancuje, manžel splatí úvěr dříve	Manželka refinancuje, manžel pokračuje ve splácení	Oba pokračují u Raiffeisen s.s.
FIO banka	1 499 349,77	1 491 125,52	1 556 875,02	
Equabank	1 518 023,26	1 492 383,00	1 524 941,74	
mBank	1 543 056,88	1 534 494,63	1 542 730,36	
Česká spořitelna	1 553 066,52	1 544 524,82	1 556 875,02	
ČSOB	1 601 328,70	1 546 951,55	1 606 812,70	
Komerční banka	1 563 325,33	1 554 558,28	1 561 409,11	
UniCredit bank	1 583 305,80	1 570 947,75	1 584 442,78	
Wüstenrot	1 641 335,39	1 585 524,25	1 641 741,53	
Raiffeisen bank	1 626 168,22	1 598 416,38	1 618 415,97	
GEMoney bank	1 674 783,40	1 617 722,35	1 670 766,52	
Raiffeisen s. s.				1 702 283,45

Pod částku, kterou by manželé zaplatili u Raiffeisen stavební spořitelny, kdyby zde pokračovali ve splácení, se dostaly všechny ostatní varianty. Zůstatvat u Raiffeisen stavební spořitelny je pro manžele nejméně výhodné a určitě by měli zvážit některou z jiných variant. V tomto případě vyšla v první variantě nejlépe FIO banka a s daňovou úspornou by manželé ušetřili ještě mnohem více peněz. Za refinancování obou úvěrů by zde zaplatili 1 499 349, 77 Kč. Kdyby manželka refinancovala překlenovací úvěr a po získání naspořených peněz ho snížila o mimořádnou splátku a manžel by pokračoval ve splácení u Raiffeisen stavební spořitelny, zaplatili by nejméně u Equabank a to 1 524 941,74 Kč. Nejvýhodněji se pro manžele jeví druhá varianta v případě, že manželka refinancuje překlenovací úvěr a po získání naspořených peněz zaplatí zbývajcí manželův dluh u Raiffeisen stavební spořitelny a o zbytek částky si sníží svůj úvěr. Za tuto variantu by zaplatili nejméně u FIO banky, a to částku 1 491 125,52 Kč. Oproti Raiffeisen stavební spořitelně by zde při této variantě ušetřili 211 157,93 Kč. Poslední opět vyšla GEMoney bank, nejvíce by manželé zaplatili za refinancování obou úvěrů 1 674 783,40 Kč, i tato částka je ale nižší než částka zaplacená u

Raiffeisen stavební spořitelny. Graf 4.2 zobrazuje přehled jednotlivých variant s daňovou úsporou u vybraných bank.

*Graf 4.2 Jednotlivé varianty s daňovou úsporou*



I z Grafu 4.2 je na první pohled viditelné, že nejméně manželé zaplatí u druhé varianty. V případě refinancování manželčina překlenovacího úvěru, kdy z naspořených peněz ze stavebního spoření dříve splatí manželův zbývajících úvěr u Raiffeisen stavební spořitelny a zbývajících naspořenou částkou, kterou vloží jako mimořádnou splátku sníží refinancovaný úvěr manželky. Částka za třetí variantu opět převyšuje ostatní varianty a je nejméně výhodná.

Jak jsme se dozvěděli ze srovnávaných hodnot, tabulek a grafů, nejméně výhodná je pro manžele varianta třetí. V případě že manželé zůstanou u stávající formy financování bydlení, tedy budou nadále splácet své úvěry u Raiffeisen stavební spořitelny, přeplatí mnohem více, než kdyby zvolili jiný způsob financování. Tyto uspořené peníze by určitě mnohem lépe využili, než je přeplatili za úvěry. Při pokračování ve splácení u Raiffeisen stavební spořitelny zaplatí celkem 1 724 343,87 Kč bez daňové úspory, s daňovou úsporou zaplatí sice o něco méně 1 702 283,45 Kč, ale pořád tato částka převyšuje zaplacené částky u ostatních variant. Pro manželé je nejvýhodnější varianta druhá, refinancovat překlenovací úvěr manželky v hodnotě 1 369 278 Kč a z naspořených peněz ze stavebního spoření, které

manželé získají na konci roku 2015 splatit manželův úvěr u Raiffeisen stavební spořitelny ve výši 167 010 Kč a mimořádnou splátkou 88 787Kč snížit refinancovaný úvěr u banky. Nejvýhodněji pro manžele vyšla Equa banka bez daňové úspory, u které by zaplatili celkem 1 527 820,32 Kč. S daňovou úsporou by zaplatili nejméně u Fio banky, a to 1 491 125,52 Kč. U těchto variant by měli opravdu zvážit možnost refinancování a změnit dosavadní způsob financování svého bydlení.

## 5. Závěr

Financovat bydlení z cizích zdrojů je v dnešní době běžné skoro u každého z nás. Málokdo má naspořenou dostatečnou částku, aby z ní mohl financovat své bydlení. Způsoby financování jako hypoteční úvěry nebo stavební spoření a následný úvěr ze stavebního spoření jsou neodmyslitelnou součástí dnešního finančního trhu. Lidé mají na výběr z nepřeberného množství bank, ale i spořitelen, a každý má možnost uspokojit své požadavky. Důležité je, rozhodnout se pro nejvýhodnější variantu financování bydlení.

Cílem bakalářské práce bylo posouzení možností a výběr nejvhodnější varianty refinancování překlenovacího úvěru a řádného úvěru ze stavebního spoření, kterými je financováno pořízení rodinného domu.

V druhé kapitole byla popsána charakteristika produktů financování vlastního bydlení. Byly zde samostatně popsány nejčastěji využívané finanční produkty, tedy stavební spoření a hypoteční úvěr. První část druhé kapitoly se zabývala charakteristikou stavebního spoření. Byly zde uvedeny podmínky nutné k získání úvěru ze stavebního spoření nebo k čerpání státní podpory a daňové úspory. Uvedeny zde byly i finanční instituce, které nabízejí stavební spoření, překlenovací úvěry a úvěry ze stavebního spoření. Druhá část této kapitoly se zabývala charakterizací hypotečního úvěru. Byly zde popsány vzorce, ze kterých se vycházelo při výpočtech ve čtvrté kapitole. Charakterizována zde byla státní podpora, daňová úspora, hypoteční zástavní listy i podmínky nutné k získání úvěru.

Třetí kapitola se zabývala nejprve vývojem stavebního spoření a v druhé části vývojem hypotečních úvěrů v České republice. Kdy začaly tyto finanční produkty na území České republiky vznikat a jak se vyvíjely v jednotlivých letech. Dále zde byl uveden vývoj státní podpory nebo novelizace zákonů, které tyto finanční produkty upravují. Závěr třetí kapitoly se věnoval současné situaci na finančním trhu.

V úvodu čtvrté kapitoly byli nejprve popsáni klienti a vstupní data potřebná ke srovnávání. Ke srovnání bylo vybráno deset bank, které by refinancovaly úvěry ze stavebního spoření. Vybrány byly - Komerční banka, Unicredit bank, Česká spořitelna, Wüstenrot hypoteční banka, Raiffeisen bank, mBank, FIO banka, Equa bank, Československá obchodní banka a GE money bank. Dále byly uvedeny jednotlivé varianty způsobů financování bydlení,

kteře byly následně spočítány a na závěr této kapitoly srovnávány mezi sebou. Varianta první se zabývala refinancováním úvěrů obou manželů, v druhé variantě manželka refinancovala překlenovací úvěr a manželův úvěr byl splacen z naspořených peněz ze stavebního spoření nebo manžel pokračoval ve splácení u Raiffeisen stavební spořitelny. Ve třetí variantě by manželé pokračovali ve stávající formě financování bydlení, tedy pokračovali by ve splácení úvěrů u Raiffeisen stavební spořitelny. Výpočty těchto variant, vycházely ze vzorců uvedených ve druhé kapitole. Na konci čtvrté kapitoly byl srovnáván současný způsob financování bydlení zvolených klientů s ostatními variantami financování bydlení. Jednotlivé způsoby financování bydlení byly porovnávány bez daňové úspory i s daňovou úsporou. Z těchto srovnávaných variant byla vybrána jedna nejvýhodnější varianta pro zvolené klienty.

Nejvýhodněji pro zvolené klienty vyšla varianta druhá, refinancovat k 1. 8. 2015 překlenovací úvěr manželky v hodnotě 1 369 278 Kč a z naspořených peněz ze stavebního spoření, které manželé získají na konci roku 2015 splatit zbývajících manželův úvěr u Raiffeisen stavební spořitelny ve výši 167 010 Kč a mimořádnou splátkou 88 787 Kč snížit refinancovaný úvěr u banky. Nejvýhodněji pro tuto variantu vyšly, Equa banka, kde by manželé bez daňové úspory zaplatili celkem 1 527 820,32 Kč a Fio banka, kde by manželé s daňovou úsporou zaplatili 1 491 125,52 Kč. Manželé by ušetřili, při změně na tento způsob financování vlastního bydlení s daňovou úsporou 211 157,93 Kč, bez daňové úspory 196 523,55 Kč.

Na základě provedených výpočtů, bylo doporučeno klientům refinancovat překlenovací úvěr. Částka, kterou by manželé ušetřili je docela vysoká a pro zvolené klienty určitě k zamyšlení, změnit současnou situaci financování bydlení. Manželé by měli opravdu zvážit možnost refinancování a změnit dosavadní způsob financování svého bydlení.

## Seznam použité literatury

### Knižní zdroje

1. KALABIS, Zbyněk. *Základy bankovníctví*. Brno: Bizbooks, 2012. 168 s. ISBN 978-80-265-0001-8.
2. LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vyd. 2. Praha: Ekopress, 2014, 132 s. ISBN 978-80-87865-05-7.
3. POLOUČEK, Stanislav. *Bankovníctví*. 2.vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. 480s. ISBN 978-80-7400-491-9.
4. POLOUČEK, Stanislav. *Peníze, banky, finanční trhy*. 1 vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. 414s. ISBN 978-80-7400-152-9.
5. RADOVÁ, Jarmila. *Finanční matematika pro každého: příklady*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2008, 227 s. ISBN 978-80-247-2364-8.
6. RADOVÁ, J., P. DVOŘÁK a J. MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. 8. vyd. Praha: Grada, 2013. 304 s. ISBN 978-80-247-4831-3.
7. SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: Grada, 2009. 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
8. SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Grada Publishing, 2014, 220 s. ISBN 978-80-247-4832-0.
9. ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava a kolektiv. *Bankovníctví*, 1.vyd.. Praha: Vysoká škola finanční a správní, o.p.s. 2010. 256 s. ISBN 978-80-7408-029-6.
10. VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana Nováková. *Financování bydlení*. Brno: ERA, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

### Elektronické zdroje

11. Asociace českých stavebních spořitel. *AČSS: historie stavebních spořitel* [online]. AČSS [9. 12. 2014]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>
12. Asociace českých stavebních spořitel. *AČSS: orgány AČSS* [online]. AČSS [9. 12. 2014]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/acss/organy-acss/>
13. Asociace českých stavebních spořitel. *AČSS: Jakou úlohu má v systému stavebního spoření hodnotící (ohodnocovací) číslo?* [online] AČSS [9. 12. 2014]. Dostupné z:

- <http://www.acss.cz/cz/prakticke/otazky-a-odpovedi/jakou-ulohu-ma-v-systemu-stavebniho-sporeni-hodnotici-ohodnocovaci-cislo/>
14. Asociace českých stavebních spořitelen. *AČSS: Jak vysoká je maximální státní podpora?* [online]. AČSS [10. 12. 2014]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/otazky-a-odpovedi/jak-vysoka-je-maximalni-statni-podpora/>
  15. Partners.cz. *Pojmy u hypoték* [online]. Partners.cz [11. 12. 2014]. Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/hypoteky-pojmy-ktete-byste-meli-znat/>
  16. Partners.cz. *Historie hypotečních úvěrů* [online]. Partners.cz [27. 12. 2014]. Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>
  17. Stavebky.cz. *Historie stavebního spoření* [online]. Stavebky.cz [29. 12. 2014]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/historie-stavebniho-sporeni/>
  18. Toprefinancovani.cz. *Variabilní úroková sazba* [online] [27. 1. 2015]. Dostupné z: <http://www.toprefinancovani.cz/rh-variabilni-urokova-sazba>
  19. Hypoindex.cz. *Variabilní sazba* [online]. Hypoindex [27. 1. 2015]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/variabilni-sazba-nesednete-na-lep-bankam/>
  20. Nasepenize.cz. *Roční procentní sazba nákladů* [online]. Nasepenize.cz [28. 1. 2015]. Dostupné z: <http://www.nasepenize.cz/rpsn-co-je-rpsn-4357>
  21. Peníze.cz. *Státní podpora* [online]. Peníze.cz [30. 1. 2015]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/17842-jaka-je-statni-podpora-stavebniho-sporeni>
  22. Ministerstvo financí ČR. MFČR: *Vývoj stavebního spoření* [online]. MFČR [31. 1. 2015]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/monitoring/vyvoj-stavebniho-sporeni/2014/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-20609>
  23. Hypoindex.cz. *Stavební spoření a hypoteční úvěry* [online]. Hypoindex [31. 1. 2015]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/zajem-o-uvery-ze-stavebniho-sporeni-klesa-hypoteky-vedou-na-plne-care/>
  24. Stavebky.cz. *Státní podpora* [online]. Stavebky.cz [15. 2. 2015]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/statni-podpora-historie-vyvoje-podminek/>
  25. Peníze.cz [online]. *Státní podpora a státní příspěvek* [21. 2. 2015]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/stavebni-sporeni/277156-stavebni-sporeni-a-konec-roku-hlidate-si-statni-podporu>
  26. Penize.cz [online]. *Státní podpora a daně* [21. 2. 2015]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/15719-statni-podpora-a-dane-vztahujici-se-k-hypotecnim-uverum>



27. Hypoindex.cz [online]. *Objemy a počty hypoték* [7. 3. 2015]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-leden-2014-nejnizsi-objemy-a-pocty-za-posledni-tri-roky/>
28. Finance.idnes.cz [online]. *Končící fixace* [7. 3. 2015]. Dostupné z: [http://finance.idnes.cz/jak-na-refinancovani-hypotek-jarni-akce-bank-fze-/hypoindex.aspx?c=A140415\\_2056669\\_uver\\_zuk](http://finance.idnes.cz/jak-na-refinancovani-hypotek-jarni-akce-bank-fze-/hypoindex.aspx?c=A140415_2056669_uver_zuk)
29. Raiffeisen stavební spořitelna: *Sazebník úhrad za poskytované služby* [online]. [23. 3. 2015]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/dokumenty-a-sazebniky/sazebnik-uhrad/>
30. Komerční banka: *Sazebník KB pro občany* [online]. KB [2. 4. 2015]. Dostupné z: <http://www.sazebnik-kb.cz/file/cms/cs/sazebniky/kb-20150427-sazebnik-1-obcane.pdf?20150427080423>
31. Unicredit bank: *Sazebník odměn za poskytování bankovních služeb* [online]. Unicredit bank [2. 4. 2015]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/web/sazebnik/obcane/uvery>
32. Wüstenrot hypoteční banka: *Sazebník poplatků* [online]. Wüstenrot hypoteční banka [2. 4. 2015]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/o-nas/banka/sazebnik-poplatku/sazebnik-poplatku-hypotecni-uvery/24>. [online].
33. Česká spořitelna: *Ceník úvěrů aktuálně nabízených* [online]. Česká spořitelna [2. 4. 2015]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/uvery---aktualne-nabizene-d00023199>
34. Fio banka: *Ceník pro finanční operace a služby* [online]. Fio banka [3. 4. 2015]. Dostupné z: <http://www.fio.cz/o-nas/dokumenty-ceniky/ceniky-sazebniky>
35. ČSOB: *Sazebník pro fyzické osoby – občany* [online]. ČSOB [4. 4. 2015]. <http://www.csob.cz/cz/Csob/Sazebniky/Stranky/Sazebnik-pro-fyzicke-osoby-obcany.aspx>
36. mBank: *Sazebník poplatků* [online]. mBank [4. 4. 2015]. Dostupné z: [http://www.mbank.cz/informace-k-produktum/sazebnik/osobni-finance/sazebnik\\_aktualni.pdf](http://www.mbank.cz/informace-k-produktum/sazebnik/osobni-finance/sazebnik_aktualni.pdf)
37. Equa bank: *Sazebník poplatků* [online]. Equa bank [4. 4. 2015]. Dostupné z: <http://www.equabank.cz/dulezite-dokumenty/sazebnik-poplatku/>
38. Raiffeisen bank: *Ceník produktů a služeb* [online]. Raiffeisen bank [4. 4. 2015]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/informacni-servis/informacni-a-online-sluzby/ceniky>

39. GE money bank: *Sazebník poplatků za produkty a služby pro fyzické osoby* [online].  
GE money bank [4. 4. 2015]. Dostupné z: <https://www.gemoney.cz/dokumenty-ke-stazeni/sazebniky?docid=1280>

#### Další zdroje

40. Zákon č. 96/1993 Sb., § 4 Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření  
41. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu  
42. Zákon č. 172/2012 Sb., § 28 o dluhopisech  
43. Předpis č. 344/2013 Sb. Zákonné opatření Senátu o změně daňových zákonů  
v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů  
44. Předpis č. 145/2010 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů

## Seznam zkratek

HČ	...hodnotící číslo
VOP	...Všeobecné obchodní podmínky
s. s.	...stavební spořitelna
h. b.	...hypoteční banka
ČMSS	...Českomoravská stavební spořitelna
SSČS	...Stavební spořitelna České spořitelny (Buřinka)
AČSS	...Asociace českých stavebních spořitel
ČNB	...Česká národní banka
HÚ	...Hypoteční úvěr
HZL	...Hypoteční zástavní listy
ČR	...Česká republika
Kč	...Korun českých
p. a.	...per annum
RPSN	...roční procentní sazba nákladů
DÚ	...daňová úspora
KB	...Komerční banka
ČSOB	...Československá obchodní banka

## Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména §35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola Báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB – TUO) má právo nevýdělečné, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB – TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB – TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB – TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohou jen se souhlasem VŠB – TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB – TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 7. 5. 2015

*Petra Labajová*

Petra Labajová

## **Seznam příloh**

Příloha č. 1 Nejvýhodnější varianta bez daňové úspory u Equa banky

Příloha č. 2. Nejvýhodnější varianta s daňovou úsporou u Fio banky

## Příloha č. 1

Splátkový kalendář u Equa banky v Kč

MĚSÍC	ANUITA	ÚROK	ÚMOR	ZŮSTATEK	POPLATKY
0				1 369 287	300
8.15	7 917	2 271	5 646	1 363 641	
9.15	7 917	2 261	5 656	1 357 985	
10.15	7 917	2 252	5 665	1 352 320	
11.15	7 917	2 243	5 674	1 346 646	
			80 715	1 265 930	8071,545
12.15	7 319	2 099	5 220	1 260 710	150
1.16	7 319	2 091	5 229	1 255 482	
2.16	7 319	2 082	5 237	1 250 244	
3.16	7 319	2 073	5 246	1 244 998	
4.16	7 319	2 065	5 255	1 239 743	
5.16	7 319	2 056	5 263	1 234 480	
6.16	7 319	2 047	5 272	1 229 208	
7.16	7 319	2 038	5 281	1 223 927	
8.16	7 319	2 030	5 290	1 218 637	
9.16	7 319	2 021	5 298	1 213 339	
10.16	7 319	2 012	5 307	1 208 031	
11.16	7 319	2 003	5 316	1 202 715	
12.16	7 319	1 995	5 325	1 197 391	150
1.17	7 319	1 986	5 334	1 192 057	
2.17	7 319	1 977	5 343	1 186 714	
3.17	7 319	1 968	5 351	1 181 363	
4.17	7 319	1 959	5 360	1 176 003	
5.17	7 319	1 950	5 369	1 170 633	
6.17	7 319	1 941	5 378	1 165 255	
7.17	7 319	1 932	5 387	1 159 868	
8.17	7 319	1 923	5 396	1 154 472	
9.17	7 319	1 915	5 405	1 149 068	
10.17	7 319	1 906	5 414	1 143 654	
11.17	7 319	1 897	5 423	1 138 231	
12.17	7 319	1 888	5 432	1 132 799	150
1.18	7 319	1 879	5 441	1 127 358	
2.18	7 319	1 870	5 450	1 121 908	
3.18	7 319	1 860	5 459	1 116 450	
4.18	7 319	1 851	5 468	1 110 982	
5.18	7 319	1 842	5 477	1 105 505	
6.18	7 319	1 833	5 486	1 100 019	
7.18	7 319	1 824	5 495	1 094 523	
8.18	7 319	1 815	5 504	1 089 019	
9.18	7 319	1 806	5 513	1 083 506	
10.18	7 319	1 797	5 523	1 077 983	

11.18	7 319	1 788	5 532	1 072 451	
12.18	7 319	1 778	5 541	1 066 910	150
1.19	7 319	1 769	5 550	1 061 360	
2.19	7 319	1 760	5 559	1 055 801	
3.19	7 319	1 751	5 569	1 050 233	
4.19	7 319	1 742	5 578	1 044 655	
5.19	7 319	1 732	5 587	1 039 068	
6.19	7 319	1 723	5 596	1 033 472	
7.19	7 319	1 714	5 606	1 027 866	
8.19	7 319	1 705	5 615	1 022 251	
9.19	7 319	1 695	5 624	1 016 627	
10.19	7 319	1 686	5 633	1 010 994	
11.19	7 319	1 677	5 643	1 005 351	
12.19	7 319	1 667	5 652	999 699	150
1.20	7 319	1 658	5 662	994 037	
2.20	7 319	1 648	5 671	988 366	
3.20	7 319	1 639	5 680	982 686	
4.20	7 319	1 630	5 690	976 996	
5.20	7 319	1 620	5 699	971 297	
6.20	7 319	1 611	5 709	965 588	
7.20	7 319	1 601	5 718	959 870	
8.20	7 319	1 592	5 728	954 143	
9.20	7 319	1 582	5 737	948 406	
10.20	7 319	1 573	5 747	942 659	
11.20	7 319	1 563	5 756	936 903	
12.20	7 319	1 554	5 766	931 137	150
1.21	7 319	1 544	5 775	925 362	
2.21	7 319	1 535	5 785	919 577	
3.21	7 319	1 525	5 794	913 783	
4.21	7 319	1 515	5 804	907 979	
5.21	7 319	1 506	5 814	902 165	
6.21	7 319	1 496	5 823	896 342	
7.21	7 319	1 486	5 833	890 509	
8.21	7 319	1 477	5 843	884 666	
9.21	7 319	1 467	5 852	878 814	
10.21	7 319	1 457	5 862	872 952	
11.21	7 319	1 448	5 872	867 080	
12.21	7 319	1 438	5 881	861 199	150
1.22	7 319	1 428	5 891	855 307	
2.22	7 319	1 418	5 901	849 406	
3.22	7 319	1 409	5 911	843 496	
4.22	7 319	1 399	5 921	837 575	
5.22	7 319	1 389	5 930	831 645	
6.22	7 319	1 379	5 940	825 704	
7.22	7 319	1 369	5 950	819 754	

8.22	7 319	1 359	5 960	813 794	
9.22	7 319	1 350	5 970	807 825	
10.22	7 319	1 340	5 980	801 845	
11.22	7 319	1 330	5 990	795 855	
12.22	7 319	1 320	6 000	789 856	150
1.23	7 319	1 310	6 010	783 846	
2.23	7 319	1 300	6 019	777 827	
3.23	7 319	1 290	6 029	771 797	
4.23	7 319	1 280	6 039	765 758	
5.23	7 319	1 270	6 049	759 708	
6.23	7 319	1 260	6 060	753 649	
7.23	7 319	1 250	6 070	747 579	
8.23	7 319	1 240	6 080	741 499	
9.23	7 319	1 230	6 090	735 410	
10.23	7 319	1 220	6 100	729 310	
11.23	7 319	1 209	6 110	723 200	
12.23	7 319	1 199	6 120	717 080	150
1.24	7 319	1 189	6 130	710 950	
2.24	7 319	1 179	6 140	704 809	
3.24	7 319	1 169	6 151	698 659	
4.24	7 319	1 159	6 161	692 498	
5.24	7 319	1 148	6 171	686 327	
6.24	7 319	1 138	6 181	680 146	
7.24	7 319	1 128	6 191	673 954	
8.24	7 319	1 118	6 202	667 753	
9.24	7 319	1 107	6 212	661 540	
10.24	7 319	1 097	6 222	655 318	
11.24	7 319	1 087	6 233	649 086	
12.24	7 319	1 076	6 243	642 843	150
1.25	7 319	1 066	6 253	636 589	
2.25	7 319	1 056	6 264	630 326	
3.25	7 319	1 045	6 274	624 051	
4.25	7 319	1 035	6 284	617 767	
5.25	7 319	1 024	6 295	611 472	
6.25	7 319	1 014	6 305	605 167	
7.25	7 319	1 004	6 316	598 851	
8.25	7 319	993	6 326	592 525	
9.25	7 319	983	6 337	586 188	
10.25	7 319	972	6 347	579 841	
11.25	7 319	962	6 358	573 483	
12.25	7 319	951	6 368	567 114	150
1.26	7 319	940	6 379	560 735	
2.26	7 319	930	6 389	554 346	
3.26	7 319	919	6 400	547 946	
4.26	7 319	909	6 411	541 535	



5.26	7 319	898	6 421	535 114	
6.26	7 319	887	6 432	528 682	
7.26	7 319	877	6 443	522 239	
8.26	7 319	866	6 453	515 786	
9.26	7 319	855	6 464	509 322	
10.26	7 319	845	6 475	502 847	
11.26	7 319	834	6 485	496 362	
12.26	7 319	823	6 496	489 865	150
1.27	7 319	812	6 507	483 358	
2.27	7 319	802	6 518	476 841	
3.27	7 319	791	6 529	470 312	
4.27	7 319	780	6 539	463 773	
5.27	7 319	769	6 550	457 222	
6.27	7 319	758	6 561	450 661	
7.27	7 319	747	6 572	444 089	
8.27	7 319	736	6 583	437 506	
9.27	7 319	726	6 594	430 912	
10.27	7 319	715	6 605	424 308	
11.27	7 319	704	6 616	417 692	
12.27	7 319	693	6 627	411 065	150
1.28	7 319	682	6 638	404 427	
2.28	7 319	671	6 649	397 779	
3.28	7 319	660	6 660	391 119	
4.28	7 319	649	6 671	384 448	
5.28	7 319	638	6 682	377 766	
6.28	7 319	626	6 693	371 073	
7.28	7 319	615	6 704	364 369	
8.28	7 319	604	6 715	357 654	
9.28	7 319	593	6 726	350 928	
10.28	7 319	582	6 737	344 191	
11.28	7 319	571	6 749	337 442	
12.28	7 319	560	6 760	330 682	150
1.29	7 319	548	6 771	323 911	
2.29	7 319	537	6 782	317 129	
3.29	7 319	526	6 793	310 336	
4.29	7 319	515	6 805	303 531	
5.29	7 319	503	6 816	296 715	
6.29	7 319	492	6 827	289 888	
7.29	7 319	481	6 839	283 049	
8.29	7 319	469	6 850	276 199	
9.29	7 319	458	6 861	269 338	
10.29	7 319	447	6 873	262 465	
11.29	7 319	435	6 884	255 581	
12.29	7 319	424	6 896	248 685	150
1.30	7 319	412	6 907	241 778	

2.30	7 319	401	6 918	234 860	
3.30	7 319	389	6 930	227 930	
4.30	7 319	378	6 941	220 988	
5.30	7 319	366	6 953	214 036	
6.30	7 319	355	6 964	207 071	
7.30	7 319	343	6 976	200 095	
8.30	7 319	332	6 988	193 108	
9.30	7 319	320	6 999	186 108	
10.30	7 319	309	7 011	179 098	
11.30	7 319	297	7 022	172 075	
12.30	7 319	285	7 034	165 041	150
1.31	7 319	274	7 046	157 996	
2.31	7 319	262	7 057	150 938	
3.31	7 319	250	7 069	143 869	
4.31	7 319	239	7 081	136 788	
5.31	7 319	227	7 093	129 696	
6.31	7 319	215	7 104	122 592	
7.31	7 319	203	7 116	115 476	
8.31	7 319	191	7 128	108 348	
9.31	7 319	180	7 140	101 208	
10.31	7 319	168	7 152	94 056	
11.31	7 319	156	7 163	86 893	
12.31	7 319	144	7 175	79 718	150
1.32	7 319	132	7 187	72 531	
2.32	7 319	120	7 199	65 331	
3.32	7 319	108	7 211	58 120	
4.32	7 319	96	7 223	50 897	
5.32	7 319	84	7 235	43 662	
6.32	7 319	72	7 247	36 416	
7.32	7 319	60	7 259	29 157	
8.32	7 319	48	7 271	21 885	
9.32	7 319	36	7 283	14 602	
10.32	7 319	24	7 295	7 307	
11.32	7 319	12	7 307	0	150
<b>CELKEM</b>	<b>1 524 820</b>	<b>236 249</b>	<b>1 369 287</b>		<b>3000</b>

PLATBA	1 524 820,00 Kč
POPLATKY	3 000,00 Kč
CELKEM	1 527 820,00 Kč

**Příloha č. 2**

Splátkový kalendář u Fio banky v Kč

ROK	ANUITA	ÚROK	ÚMOR	ZŮSTATEK	POPLATKY
0				1 369 287	
8.15	7 981	2 385	5 596	1 363 691	
9.15	7 981	2 375	5 606	1 358 085	
10.15	7 981	2 365	5 616	1 352 470	
11.15	7 981	2 356	5 625	1 346 844	
			88 787	1 258 057	
12.15	7 333	2 191	5 141	1 252 916	25
1.16	7 333	2 182	5 150	1 247 766	
2.16	7 333	2 173	5 159	1 242 606	
3.16	7 333	2 164	5 168	1 237 438	
4.16	7 333	2 155	5 177	1 232 260	
5.16	7 333	2 146	5 186	1 227 074	
6.16	7 333	2 137	5 195	1 221 879	
7.16	7 333	2 128	5 204	1 216 674	
8.16	7 333	2 119	5 214	1 211 461	
9.16	7 333	2 110	5 223	1 206 238	
10.16	7 333	2 101	5 232	1 201 006	
11.16	7 333	2 092	5 241	1 195 766	
12.16	7 333	2 083	5 250	1 190 516	25
1.17	7 333	2 073	5 259	1 185 257	
2.17	7 333	2 064	5 268	1 179 988	
3.17	7 333	2 055	5 277	1 174 711	
4.17	7 333	2 046	5 287	1 169 424	
5.17	7 333	2 037	5 296	1 164 129	
6.17	7 333	2 028	5 305	1 158 824	
7.17	7 333	2 018	5 314	1 153 509	
8.17	7 333	2 009	5 324	1 148 186	
9.17	7 333	2 000	5 333	1 142 853	
10.17	7 333	1 990	5 342	1 137 511	
11.17	7 333	1 981	5 351	1 132 159	
12.17	7 333	1 972	5 361	1 126 799	25
1.18	7 333	1 963	5 370	1 121 429	
2.18	7 333	1 953	5 379	1 116 049	
3.18	7 333	1 944	5 389	1 110 661	
4.18	7 333	1 934	5 398	1 105 262	
5.18	7 333	1 925	5 408	1 099 855	
6.18	7 333	1 916	5 417	1 094 438	
7.18	7 333	1 906	5 426	1 089 011	
8.18	7 333	1 897	5 436	1 083 576	
9.18	7 333	1 887	5 445	1 078 130	
10.18	7 333	1 878	5 455	1 072 675	

11.18	7 333	1 868	5 464	1 067 211	
12.18	7 333	1 859	5 474	1 061 737	25
1.19	7 333	1 849	5 483	1 056 254	
2.19	7 333	1 840	5 493	1 050 761	
3.19	7 333	1 830	5 502	1 045 258	
4.19	7 333	1 820	5 512	1 039 746	
5.19	7 333	1 811	5 522	1 034 225	
6.19	7 333	1 801	5 531	1 028 693	
7.19	7 333	1 792	5 541	1 023 153	
8.19	7 333	1 782	5 551	1 017 602	
9.19	7 333	1 772	5 560	1 012 042	
10.19	7 333	1 763	5 570	1 006 472	
11.19	7 333	1 753	5 580	1 000 892	
12.19	7 333	1 743	5 589	995 303	25
1.20	7 333	1 733	5 599	989 704	
2.20	7 333	1 724	5 609	984 095	
3.20	7 333	1 714	5 619	978 476	
4.20	7 333	1 704	5 628	972 848	
5.20	7 333	1 694	5 638	967 210	
6.20	7 333	1 685	5 648	961 562	
7.20	7 333	1 675	5 658	955 904	
8.20	7 333	1 665	5 668	950 236	
9.20	7 333	1 655	5 678	944 559	
10.20	7 333	1 645	5 687	938 871	
11.20	7 333	1 635	5 697	933 174	
12.20	7 333	1 625	5 707	927 467	25
1.21	7 333	1 615	5 717	921 749	
2.21	7 333	1 605	5 727	916 022	
3.21	7 333	1 595	5 737	910 285	
4.21	7 333	1 585	5 747	904 538	
5.21	7 333	1 575	5 757	898 781	
6.21	7 333	1 565	5 767	893 014	
7.21	7 333	1 555	5 777	887 236	
8.21	7 333	1 545	5 787	881 449	
9.21	7 333	1 535	5 797	875 652	
10.21	7 333	1 525	5 807	869 844	
11.21	7 333	1 515	5 818	864 027	
12.21	7 333	1 505	5 828	858 199	25
1.22	7 333	1 495	5 838	852 361	
2.22	7 333	1 485	5 848	846 513	
3.22	7 333	1 474	5 858	840 655	
4.22	7 333	1 464	5 868	834 786	
5.22	7 333	1 454	5 879	828 908	
6.22	7 333	1 444	5 889	823 019	
7.22	7 333	1 433	5 899	817 120	

8.22	7 333	1 423	5 909	811 210	
9.22	7 333	1 413	5 920	805 291	
10.22	7 333	1 403	5 930	799 361	
11.22	7 333	1 392	5 940	793 420	
12.22	7 333	1 382	5 951	787 470	25
1.23	7 333	1 372	5 961	781 509	
2.23	7 333	1 361	5 971	775 537	
3.23	7 333	1 351	5 982	769 555	
4.23	7 333	1 340	5 992	763 563	
5.23	7 333	1 330	6 003	757 560	
6.23	7 333	1 319	6 013	751 547	
7.23	7 333	1 309	6 024	745 524	
8.23	7 333	1 298	6 034	739 490	
9.23	7 333	1 288	6 045	733 445	
10.23	7 333	1 277	6 055	727 390	
11.23	7 333	1 267	6 066	721 324	
12.23	7 333	1 256	6 076	715 248	25
1.24	7 333	1 246	6 087	709 161	
2.24	7 333	1 235	6 097	703 064	
3.24	7 333	1 225	6 108	696 956	
4.24	7 333	1 214	6 119	690 837	
5.24	7 333	1 203	6 129	684 707	
6.24	7 333	1 193	6 140	678 567	
7.24	7 333	1 182	6 151	672 417	
8.24	7 333	1 171	6 161	666 255	
9.24	7 333	1 160	6 172	660 083	
10.24	7 333	1 150	6 183	653 900	
11.24	7 333	1 139	6 194	647 707	
12.24	7 333	1 128	6 204	641 502	25
1.25	7 333	1 117	6 215	635 287	
2.25	7 333	1 106	6 226	629 061	
3.25	7 333	1 096	6 237	622 824	
4.25	7 333	1 085	6 248	616 576	
5.25	7 333	1 074	6 259	610 317	
6.25	7 333	1 063	6 270	604 048	
7.25	7 333	1 052	6 281	597 767	
8.25	7 333	1 041	6 291	591 476	
9.25	7 333	1 030	6 302	585 173	
10.25	7 333	1 019	6 313	578 860	
11.25	7 333	1 008	6 324	572 536	
12.25	7 333	997	6 335	566 200	25
1.26	7 333	986	6 346	559 854	
2.26	7 333	975	6 357	553 496	
3.26	7 333	964	6 369	547 128	
4.26	7 333	953	6 380	540 748	

5.26	7 333	942	6 391	534 357	
6.26	7 333	931	6 402	527 955	
7.26	7 333	920	6 413	521 542	
8.26	7 333	908	6 424	515 118	
9.26	7 333	897	6 435	508 683	
10.26	7 333	886	6 447	502 236	
11.26	7 333	875	6 458	495 778	
12.26	7 333	863	6 469	489 309	25
1.27	7 333	852	6 480	482 829	
2.27	7 333	841	6 492	476 337	
3.27	7 333	830	6 503	469 834	
4.27	7 333	818	6 514	463 320	
5.27	7 333	807	6 526	456 794	
6.27	7 333	796	6 537	450 257	
7.27	7 333	784	6 548	443 709	
8.27	7 333	773	6 560	437 149	
9.27	7 333	761	6 571	430 578	
10.27	7 333	750	6 583	423 996	
11.27	7 333	738	6 594	417 401	
12.27	7 333	727	6 606	410 796	25
1.28	7 333	715	6 617	404 179	
2.28	7 333	704	6 629	397 550	
3.28	7 333	692	6 640	390 910	
4.28	7 333	681	6 652	384 258	
5.28	7 333	669	6 663	377 595	
6.28	7 333	658	6 675	370 920	
7.28	7 333	646	6 687	364 234	
8.28	7 333	634	6 698	357 535	
9.28	7 333	623	6 710	350 825	
10.28	7 333	611	6 722	344 104	
11.28	7 333	599	6 733	337 371	
12.28	7 333	588	6 745	330 626	25
1.29	7 333	576	6 757	323 869	
2.29	7 333	564	6 768	317 101	
3.29	7 333	552	6 780	310 320	
4.29	7 333	540	6 792	303 528	
5.29	7 333	529	6 804	296 724	
6.29	7 333	517	6 816	289 908	
7.29	7 333	505	6 828	283 081	
8.29	7 333	493	6 840	276 241	
9.29	7 333	481	6 851	269 390	
10.29	7 333	469	6 863	262 527	
11.29	7 333	457	6 875	255 651	
12.29	7 333	445	6 887	248 764	25
1.30	7 333	433	6 899	241 865	

2.30	7 333	421	6 911	234 953	
3.30	7 333	409	6 923	228 030	
4.30	7 333	397	6 935	221 095	
5.30	7 333	385	6 947	214 147	
6.30	7 333	373	6 960	207 187	
7.30	7 333	361	6 972	200 216	
8.30	7 333	349	6 984	193 232	
9.30	7 333	337	6 996	186 236	
10.30	7 333	324	7 008	179 228	
11.30	7 333	312	7 020	172 207	
12.30	7 333	300	7 033	165 175	25
1.31	7 333	288	7 045	158 130	
2.31	7 333	275	7 057	151 073	
3.31	7 333	263	7 069	144 003	
4.31	7 333	251	7 082	136 921	
5.31	7 333	238	7 094	129 827	
6.31	7 333	226	7 106	122 721	
7.31	7 333	214	7 119	115 602	
8.31	7 333	201	7 131	108 471	
9.31	7 333	189	7 144	101 327	
10.31	7 333	176	7 156	94 171	
11.31	7 333	164	7 169	87 003	
12.31	7 333	152	7 181	79 822	25
1.32	7 333	139	7 194	72 628	
2.32	7 333	126	7 206	65 422	
3.32	7 333	114	7 219	58 203	
4.32	7 333	101	7 231	50 972	
5.32	7 333	89	7 244	43 728	
6.32	7 333	76	7 256	36 472	
7.32	7 333	64	7 269	29 203	
8.32	7 333	51	7 282	21 921	
9.32	7 333	38	7 294	14 627	
10.32	7 333	25	7 307	7 320	
11.32	7 333	13	7 320	0	25
<b>CELKEM</b>	<b>1 527 765</b>	<b>247 265</b>	<b>1 369 287</b>		<b>450</b>

PLATBA	1 527 765,32 Kč
DAŇOVÁ ÚSPORA	37 089,80 Kč
POPLATKY	450,00 Kč
CELKEM	1 491 125,52 Kč